

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0586.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38, כולל שימור חזיתות המבנה הקיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד אבנר סאלם ע"י יפוי כח
עורך הבקשה	אדריכל קטורוזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עזרא 22, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11773	תחילת תוקף	03/01/2012			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
927475	תחילת תוקף	13/05/2023	1	מגורים ד	536

תאור הבקשה

דיון חוזר- מובא להכרעת ועדה באם להכיר בקשה זו בהתאם לסעיף 13

במגרש הממוקם בין רחובות עזרא וישא ברכה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 927475

מבקשים הריסת בניין קיים עם חזיתות לשימור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים וחדרים טכניים, סה"כ מוצעות 28 יח"ד.

מסמכי התב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 927475 אשר אושרה בתאריך 13.05.2023
התב"ע כוללת תקנון, תשריט ונספח בינוי מחייב לעניין שימור בלבד

פירסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

פרוט הבקשה המוצעת :

קומה 2-

במפלס זה מוצע חדר טרפו

קומה 1-

מוצעת קומה קבורה חלקית. בחלק הקבור, הדרומי, מוצעים מחסנים ובחלק הצפוני מוצעת הכניסה לבניין
מרח' ישא ברכה אל לובי ראשי ו-2 יח"ד.

בנוסף, מוצעת חצר משותפת בשטח של 50 מ"ר.

קומת קרקע- מפלס 0.00 :

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית דרומית, מרח' עזרא אל לובי כניסה עם חדר מדרגות ומעלית

וכן, מוצעות 6 יח"ד בקומה

קומות א-ה

בקומות א'-ג' מוצעות 6 יח"ד בקומה כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת.

בקומה ד' מוצעות 2 יח"ד וגג משותף לשימוש הדיירים

בקומה ה' מוצעות קומות המשך לדירות 27 ו-28.

קומת גג :

מוצע גג רעפים.

סה"כ מוצעות 82 יח"ד בבניין

סטייה ניכרת:

סעיף 4.1.2. ד. קובע הוראות סטייה נכרת לעניין:

קווי בניין

מס' קומות

שלביות הביצוע

הוראות שימור

1. קווי בניין-סטייה נכרת:

התקבל תיק מידע מס' 23/6199 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 927475, קו הבניין סומן באדום, קו בניין הת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר.

מוצעת מרפסת בחזית דרומית מעל תחום הדרך- אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 4.1.2. א: "יותר הקמת מרפסות זיז מעל תחום הדרך בעומק של 1.5 מ"

2. מס' קומות- סטייה נכרת:

מותר: 5 קומות מעל קומה 1 ת"ק

מוצע: 5 קומות מעל 2 קומות ת"ק- יש להתאים למותר

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים לטובת הדירה העליונה כמותר בהתאם לסעיף 4.1.2. א: "יותר מגורים של דירת הקומה העליונה בחלל גג הרעפים"

3. שלביות הביצוע- סטייה נכרת:

עפ"י סעיף 7.1: "מימוש התוכנית יערך בהינף אחד כולל עבודות השימור והשחזור עפ"י תכנית זו"- מבקשים לממש את כל המוצע בתב"ע

4. הוראות שימור- סטייה נכרת:

סעיף 4.1.2. ב. קובע הוראות לעניין שימור, התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים,

נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר.

לאחר תיקון התוכנית בהתאם לנדרש יש לחזור למחלקת שימור לקבלת אישור סופי

מס' יח"ד :

מותר : 28 יח"ד

מוצע : 28 יח"ד - כמותר

גגות :

עפ"י סעיף 2.א.4.1.2 : "גג המבנה יהיה גג רעפים ללא הגבהה למעט גג המבנה שיהיה שטוח שממוקם בתוך החצר בין שני חדרי המדרגות כך שתיווצר מרפסת גג לשני חלקי המבנה"

השטחים המשותפים בקרקע ועל הגג יתוכננו לטובת כלל הדיירים ויכללו מתקני משחקים וארגז חול לילדים בשטח מינימלי של 10 מ"ר, התכנון יאפשר הקמת סוכות בזמן החג"

השטח המשותף על הגג יתוכנן כך שלפחות 100 מ"ר מתוך השטח יוותרו פנויים ממערכות טכניות ומגידור לשימוש כלל הדיירים"

ובסעיף 2.ג.4.1.2 : "השטח המסומן בקו מקווקו אפור בתוכנית קומה 4 נספח הבינוי מיועד לשמש כגג משותף בהיקף של 120 מ"ר לפחות", תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הנ"ל כשטח משותף בטאבו"

מוצע גג משותף בשטח של כ- 100 מ"ר בקומה 4 במיקום המסומן בקו מקווקו בנספח הבינוי- יש לתקן לשטח של 120 מ"ר לפחות עפ"י המצוין בסעיף 2.ג.4.1.2.

תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הנ"ל כשטח משותף בטאבו

גובה בניין :

מותר : 22.10 +

מוצע : 22.10 + - כמותר

חניה :

עפ"י סעיף 2.ה.4.1.2 : " במידה ולקראת איכלוס המבנה יתברר שחלק מהאלמנטים במגרש שהוגדרו לשימור, לא נשמרו, תנאי לאיכלוס יהיה תשלום קרן חניה לפי התקן שיהיה בתוקף באותה עת, ללא התחשבות בשימור"-

לא מוצעת חניה במגרש .

ה תקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לפיו : להחלטת הוועדה המקומית , מוצע 28 יח"ד , לא מוצע פתרון חניה

בניין לשימור - ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור "

שטחי בניה :

מגורים :

שטחים עיקריים-

שטח עיקרי- ע"ק- מותר : 1524 מ"ר מוצע : 1437.29 מ"ר-נותרו : 86.71 מ"ר

שטחי שרות-

ע"ק- מותר : 633 מ"ר מוצע : 608.22 מ"ר- נותרו : 24.78 מ"ר

ת"ק- מותר : 200 מ"ר מוצע : 199.91 מ"ר- כמותר

מפלס 0.00 :

מותר עפ"י נספח בינוי : $796.44=0.00$

מוצע : $-796.80=0.00$ כמותר

מרפסות :

בנוסף, מוצעות מרפסות זיז לכל יח"ד- בשטח כולל של 136.83 מ"ר

עפ"י טבלה 5 מותר- 160 מ"ר שטח למרפסות- מוצע כמותר

מחסנים :

מוצעים 14 מחסנים עבור 24 יח"ד בקומה 1- הת"ק-

ככלל, יש לתכנן מחסנים כמס' יח"ד ככל הניתן

מימוש התוכנית :

עפ"י סעיף 7.2 : "זמן משוער למימוש התכנית- הוא 10 שנים".

זמן אישור התוכנית הינו : 13.05.2023, פקיעת תוקף בתאריך : 13.05.2033

אישורים שהתקבלו :

אשור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית בתאריך 20.02.2024, תנאי להיתר בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר למיקום אוורור חדר טרפו.

מחלקת הסדרי תנועה :

בתאריך 05.03.2024 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה לפיו: " להחלטת הוועדה המקומית , מוצע 28 יח"ד , לא מוצע פתרון חניה , בניין לשימור - ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור "

אישור מחלקת דרכים :

בתאריך 07.03.2024 התקבל אישור מחלקת דרכים

אישור איכות סביבה :

התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך : 03.09.2024

אשור מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 24.06.2024

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 04.02.2024

מחלקת שימור :

התקבל אישור שימור בתאריך : 16.09.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר,

תנאי לקבלת היתר- אישור סופי של מחלקת שימור

בעלויות :

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י יפוי כח הבעלים- עו"ד אבנר סאלם

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38		
חוות דעת תכנונית בתאריך : 2024.20.11 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת מובא התיק להכרעת הוועדה על מנת להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38 מדובר על בקשה להריסת בניין עם חזיתות לשימור, הממוקם בין רחובות עזרא ויישא ברכה, והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, סה"כ 28 יח"ד.	08/07/2025	חוות דעת תכנונית
הוועדה מקבלת את המלצת הדרג המקצועי . הוועדה פוטר מתקן חניה היות מדובר בבניין שימור. הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a ובתיאום עם בוחנת הרישוי.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת ועדה באם לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה הפוטר מחניות במגרש היות ומדובר בבניין לשימור – (ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4) למעט עניין זה מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a.	12/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית במגרש הממוקם בין רחובות עזרא וישא ברכה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 927475 מבקשים הריסת בניין קיים עם חזיתות לשימור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים וחדרים טכניים, סה"כ מוצעות 28 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות הבקשה בכללותה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	05/11/2024	חוות דעת תכנונית

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
כן	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 חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה	13
	חתימה של השכן לגבי בלוני הגז המשותפים	14
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור	15
	אישור סופי של אדריכל העיר למיקום אוורור חדר טרפו	16
	אישור סופי של מחלקת שימור	17
	תנאי להיתר- אישור ועדה להיתר של חדר הטרפו	18
	תיקון טעות סופר בתב"ע בדבר מיקום שטח הגג הטכני	19
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	20

	21	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בבקשה זו בהתאם לקבוע בסעיף 13 לתמ"א 38

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0358.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מסחר, משרדים, מגורים, חניון ציבורי
מהות בקשה	5 בנייני מגורים בני 7-18 קומות מעל 3 קומות מרכז מסחרי.סה"כ 247 יח"ד. פיתוח שצ"פים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אוסטרובסקי אלכס
מתכנן השלד	מהנדס כאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד משה דיין , פסגת זאב שטח בין רחובות
שד משה דיין וארזי ראובן

גוש	חלקה	בשלמות
30630	81	כן
30630	82	כן
30630	83	כן
30630	64	כן
30630	85	כן
30630	86	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
330498	תחילת תוקף	26/01/2019			
3601א	תחילת תוקף	16/06/1992			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

בשכונת פסגת זאב, פינת רחובות שד' משה דיין- ארזי ראובן על פי תב"ע 330498 מבקשים היתר ל 5 בניני מגורים בני 10-18 קומות מעל 4 קומות תת"ק ומרכז מסחרי. סה"כ 249 יח"ד ופיתוח שצ"פים.

הערת המחלקה :
בפועל מבוקשות 247 יחידות דיור, פרסום ההקלה כלל 2 דירות נוספות למקרה שלא יאושר תקן החנייה. בדיון בוועדה המקומית שהתקיים ב - 30.8.2023 הוצגה בקשה עם 247 יחידות דיור עם מאזן חניה שעומד בתקן.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 330498 אשר הופקדה מיום 27.06.2018 ותחילת תוקפה מיום 06.01.2019

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה המבנה, מס' קומות, קווי בניין .

פרסום

בתאריך 21.11.2022 במסגרת פתיחת התיק פורסמה ההקלות הבאות :

1. תוספת 39 יח"ד המהוות % 18.58 מעבר ל- 210 יח"ד מאושרות בתכנית 0330498 - 101, מתוכן 27 יח"ד המהוות % 18.75 בשני מגדלי מגורים ו-12 יח"ד המהוות % 18.19 ב-3 מבני מגורים מעל מסחר מעבר ל-144 יח"ד ו-66 יח"ד המאושרות בהתאמה.

2. העברת שטחים עיקריים בשיעור 178 מ"ר ושטחי שרות בשיעור של 210 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת ב 2 מגדלי מגורים.

3. העברת שטחים עיקריים על קרקעיים בשיעור של 20 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים בשיעור של 405 ושטח עיקרי מרפסות בשיעור של 45 מ"ר מ-3 מבני מגורים מעל מסחר ל-2 מגדלי מגורים.

4. מסעיף 6.1.1.ב. ביטול התקנת גינה משותפת בבניין 3 b.

5. הגדלת שטח קומת מגורים עליונה עד ל- 77% משטח הקומה שמתחתיה, בשיעור של 12% מעבר ל- 65% מאושר בתכנית 0330498 - 101.

6. תוספת חומרי חיפוי לקירות חיצוניים ומרפסות כגון : אלומיניום, hpl, בטון אדריכלי מעבר לאבן המאושר בתכנית 0330498 - 101.

7. מסעיף 6.3.3 - הגדלת גובה קירות התמך בחזית המגרש הפונות לשצ"פ, רחוב, מעבר ציבור עד ל- 3.5 מ" בשיעור של 2.0 מ" מעבר למאושר בתכנית 0330498 - 101

8. שינוי קונטור של זיקת הנאה למעבר ברכב בחלקות 64 , 85 ללא שינוי שטחה.

עד תום מועד להגשת התנגדויות לא התקבלה התנגדות.

פירוט הבניה המוצעת :

קומת חניון 4-, 5-, מוצעת קומה חלקית לחניון בקומה מוצעת הכניסה לחניון מחזית צפונית בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

קומת מסחר, 3- בקומה זו מוצע מפלס ה- 0.00 לקומת המסחר לבינוי המערבי במגרש הכניסה למסחר מוצעת דרך השצ"פ, בגב הקומה- הקומה חפורה בתת הקרקע ובה מוצע חניון.

קומה 2- מוצע חלל כפול לשימוש המסחר וחניון בגב הקומה החפור בקרקע.

קומה 1- בחלקו המערבי של המגרש מוצעים חללים לתעסוקה ובגב הקומה הקבור בקרקע- מוצע חניון, בחזית צפונית מוצעות 2 יח"ד.

קומת קרקע:

החל מקומה זו כל הבינוי במגרש הינו ע"ק וכל בניין מוצע בנפרד,

בניין 1a- בחלקו הדרום מזרחי של המגרש- מוצע לובי הכניסה לבניין ו- 3 יח"ד

בניין 2a- בחלקו הצפון מזרחי של המגרש- מוצע לובי הכניסה לבניין ו- 3 יח"ד

בניין 1b- בחלקו הדרום מערבי של המגרש- מוצע לובי הכניסה לבניין וחללי מסחר.

בניין 2b- בחלקו הצפון מערבי של המגרש- מוצע לובי הכניסה לבניין וחללי מסחר.

בניין 3b- בחלקו הצפון מערבי של המגרש- מוצע לובי הכניסה לבניין וחללי תעסוקה.

קומה 1- גג מוצעות יח"ד בכל הקומות.

סה"כ 249 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 6.16 קובע סטייה ניכרת לעניין :

גובה המבנים

מס' הקומות

קווי הבניין

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

גובה המבנים - סטייה ניכרת

סעיף 6.16 " גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם הוראות מחייבות בתוכנית זו, כל חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.".

ע"פ טבלה 5 מותר-

בניין 1a, 2a (מגורים) - 61 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מוצע בניין 1a : 58.28 מ' ומעליו חדר גג המגיע למפלס 61.63 + במסגרת המותר

מוצע בניין 2a : 55.13 מ' ומעליו חדר גג המגיע למפלס 58.48 + במסגרת המותר

בניינים b1,b2,b3 (מגורים ע"ג מסחר) – 40.5 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע: +41.15 מ' ומעליו חדר גג המגיע למפלס 43.92 + הפרש של 0.65 מ'

סעיף 6.4 ג' "הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש." בעניין זה מובא להכרעת הוועדה באם לאשר הגבהת הבניינים ע"ג המסחר ב 65 ס"מ.

מס' קומות - סטיה ניכרת

סעיף 6.16 " גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם הוראות מחייבות בתוכנית זו, כל חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית."

ע"פ טבלה 5

מותר: בניין 1a, 2a (מגורים) - 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת

מתחת לבניין 1a מוצע חדר לשוט אשפה בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.

בניינים b1,b2,b3 (מגורים ע"ג מסחר) – 10 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת

מסחר בהיקף הכיכר העירונית- 4 קומות- מוצעות 3 קומות לשימוש מסחר/ תעסוקה

הערה ד' לטבלה- מספר הקומות התת קרקעי ייקבע ע"פ הצורך ביחס לדרישות תקן החנייה.

חניה

מוצעות 4 קומות חניה תת"ק, כאשר קומות 1- , 2- מוצעות לחניון מגורים- כאשר הכניסה אליו הינה דרומית מזרחית למגרש וקומות חניה 3-, 4- הינם לחניון ציבורי.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 16.2.2023

"להחלטת הוועדה

מוצע, מסחר, משרדים

מוצע חניות לפי תקן

מוצע מגורים - מוצע חניות 1: 1.33 ולא 1: 2 בהתאם לתקן

ע"פ סעיף 6.2 בתקן 5166ב רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מהתקנת מק"ח

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

תכנית מאושרת ע"י ירדן עוזרי - ראה מצורף

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

בעניין זה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה.

חניון ציבורי בתא שטח 1

סעיף 6.11 " במסגרת החניון שיבנה בתא שטח 1 ייבנה חניון ציבורי בהיקף של כ 170 חניות.

(מספר החניות בחניון ייקבע לעת מתן היתר הבניה ובכפוף לתקן החניה שיהיה בתוקף ולאחר

שיעמוד בכל דרישות התקן לחניה עבור השימושים המוצעים בתא שטח זה.)

10. החניון הציבורי שיבנה בתא שטח 1 ישמש כחניון "חנה וסע" זמני עד אשר תתאפשר חניית

הציבור באחד מהחניונים העתידיים להבנות בשכונה. הסדרי החניה בחניון זה, לרבות התשלום,

יסוכמו בין יזמי התכנית לבין צוות תכנית אב ו/או משרד התחבורה ובהשתתפות העירייה."

מוצע חניון ציבורי בקומות 3-4, כאשר הגישה אליו הינה מזיקת הנאה לרכב מתא שטח 5.

מיקום/קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 6.16 " גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם הוראות מחייבות בתוכנית זו, כל חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית."

הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים

מס' יח"ד

סעיף 4.1.2 א' 1. " תותר הקמת מבנה/מבנים למסחר, תעסוקה ומגורים עבור 210 יחידות דיור."

מוצע בינוי למסחר, תעסוקה ומגורים

מוצעות 247 יח"ד בבקשה.

פורסמה הקלה לתוספת 39 יח"ד המהוות % 18.58 מעבר ל-210 יח"ד מאושרות בתכנית 0330498 - 101, מתוכן 27 יח"ד המהוות % 18.75 בשני מגדלי מגורים ו-12 יח"ד המהוות % 18.19 ב-3 מבני מגורים מעל מסחר מעבר ל-144 יח"ד ו-66 יח"ד המאושרות בהתאמה.

מס' יח"ד מוצע כמותר.

פריסת הבינוי

סעיף 4.1.2 א' 2. " הבינוי למגורים ירוכז בשני מגדלי מגורים במרכז התוכנית בתחום קווי הבינוי העיליים המסומנים בנספח הבינוי, ובשלושה מבני מגורים מעל מרכז התעסוקה והמסחר "

מוצעים 5 מגדלים, שלושת המגדלים בחלקו המזרחי של המגרש מוצעים בעלי מסד למסחר/ תעסוקה, שני המגדלים המערבים מוצעים למגורים.

סעיף 4.1.2 א' 4. " הבינוי למסחר ותעסוקה ייבנה בהיקף הכיכר העירונית" המסחר מוצע כמלווה רחוב בהיקף הכיכר ב3 קומות המסד.

תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2 א' 3. " מיחידות הדיוור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיוור בכל בנין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא שטח" יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

גג

סעיף 4.1.2 א' 5. " יש להתייחס לגגות המבנה כאל חזית חמישית וגג ירוק כפי שמופיע בנספח הבינוי. כל פתרון לחזית הגג יכול שילוב המתקנים הטכניים שאמורים להיות עליו בערוגות מגוננות וייעשה בתיאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר. " התקבל אישור אד' העיר לתכנון הגג המוצע, מוצע גג בטון שטוח עם מתקנים טכניים מעל מבני המגורים, מוצע גג ירוק מעל לקומות המסחר.

סעיף 6.2.11 " האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים סמוכים " מוצע מעקה המהווה הסתרה למתקנים טכניים על הגג

סעיף 6.2.18 " כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון : פיזור חצץ, ריצוף וכד' להבטחת המבט בהם כבחזית חמישית של המבנה. " יש להציג חומרי גמר לגג.

כיכר עירונית

סעיף 1.2.4 מגדיר שימושים מותרים בכיכר עירונית לשטח פתוח לרווחת הציבור, רחובות שבילים ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות, זיקת הנאה לרכב חרום.

סעיף 4.2.2 א' " הכיכר העירונית תפותח במשולב ובו זמנית במפלסים התואמים עם המגרשים הגובלים עם תכנית זו כשטח פתוח ונגיש לרווחת הציבור. " מוצעת כיכר במפלס מלווה רחוב המשלב גינון, ריצוף ופינוט ישיבה.

שצ"פ

מוצע שצ"פ בהיקף הבינוי בהתאם למוצע בתשריט.

זיקת הנאה

זיקת הנאה לרכב- סעיף 2.3.4 ג' " תותר זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע בשטח תא שטח 5, וזאת לצורך כניסה ויציאה מחניון תת קרקעי ולחניה. מפלסי הפיתוח יתואמו עם אגף שפע ואגף תושי"ה, לעת הוצאת היתר בניה, וזאת על מנת להבטיח תנאים נאותים לגינון שטח זה. " מוצעת גישה לחניון מתא שטח 5 בהתאם למוצע בתשריט ובנספח הבינוי.

זיקת הנאה בשפ"פ למעבר רגלי- סעיף 4.6.2 א' 3. "השטח בעל זיקת הנאה להולכי רגל ויפותח כמעבר ציבורי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובתיאום עם העירייה."

סעיף 4.6.2 ב' " תותר זיקת הנאה לציבור בתחום".

פורסמה הקלה לשינוי קונטור של זיקת הנאה למעבר ברכב בחלקות 64 , 85 ללא שינוי שטחה.

מבואות כניסה

סעיף 6.1.1 א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד

ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

פורסמה הקלה מסעיף 6.1.1 ב. ביטול התקנת גינה משותפת בבניין 3 b.

שפ"פ

סעיף 6.1.2 " חזית המגרש לשטח הפרטי הפתוח : השטח הפרטי הפתוח בין מגדלי המגורים, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לשטח הפרטי הפתוח ולרחוב". מוצע שפ"פ בין מגדלי המגורים היוצר גישה רציפה להולכי רגל בין שני צידי המגרש בהתאם למוצע בתשריט.

מרחק בין בניינים

סעיף 6.1.3 " מרחקים בין מבני מגורים : ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 8 קומות, ושל 36 מ' בין מגדלי המגורים".

מוצע מרחק 37.6 מ' בין מגדלי המגורים ומרחק 8.59 מ' מיני' בין הבניינים הנמוכים.

מפלס הכניסה

סעיף 6.1.4 " מפלס ה - 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין . מפלסי ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי

והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה".

ע"פ נספח הבינוי מפלס 0.00

בניינים 1a, 2a - 0.00 = +762.00 מוצע כמותר

בניינים $b_1, b_2, b_3 - 0.00 = +750.00$ מוצע כמותר

מסתור כביסה/ מיזוג

סעיף 6.2.2 " מתקנים כגון : מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכד' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. מסתור למזגנים למיניהם, לא יפריע לפעולתה התקינה של יחידת מיזוג האוויר. לא תותר התקנת מזגני חלון"

סעיף 6.2.3 " לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישא לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.60 מ'. הם יבנו מחומרים קשיחים, כגון: אבן, או רפרפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך, g.r.c בטון

המסתור" מוצעים מסתורים ליח"ד כחלק מהבינוי, יש לציין חומרי גמר למסתורי המערכות.

חלון ממ"ד

סעיף 4.6.2 " חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר " מוצעים חלונות כיס נגררים לחדרי הממ"ד.

נסיגות

סעיף 6.2.7 " בביניינים בהם ישנן 4 דירות בקומה טיפוסית שטח קומת המגורים העליונה יהווה 65% לכל היותר משטח הקומה שמתחתיה. שטח זה יהיה במרכז הבניין ושאר שטח הקומה ישמש

כמרפסות לקומה העליונה".

בכל הבניינים מוצעות 4 יח"ד בקומה טיפוסית, הקומה העליונה מוצעת בנסיגה.

פורסמה הקלה להגדלת שטח קומת מגורים עליונה עד ל- 77% משטח הקומה שמתחתיה, בשיעור של 12% מעבר ל- 65% מאושר בתכנית 0330498 - 101.

יש להציג תמהיל המוכיח כי הקומה מהווה 77% משטח הקומה מתחתיה.

חומרי גמר

סעיף 6.2.15 "קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש, מסמסס או טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי האבן הנ"ל בחזיתות הבניינים" פורסמה הקלה לתוספת חומרי חיפוי לקירות חיצוניים ומרפסות כגון : אלומיניום, hpl, בטון אדריכלי מעבר לאבן המאושר בתכנית 0330498 - 101" התקבל אישור אד' העיר לחיפוי החזיתות המוצע.

גדרות וקירות תמך

סעיף 6.3.3 " גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע

הסופיים."

פורסמה הקלה מסעיף 6.3.3 - הגדלת גובה קירות התמך בחזית המגרש הפונות לשצ"פ, רחוב, מעבר ציבור עד ל- 3.5 מ" בשיעור של 2.0 מ" מעבר למאושר בתכנית 0330498 - 101

יש להציג פריסת גדרות.

שביל אופניים

סעיף 6.4.7 "תנאי לקבלת היתר- תכנון המשך שביל אופניים כהמשך לרחוב אורי בראון" יש להציג שביל זה ולקבל ע"כ אישור מח' דרכים.

חדר שנאים

סעיף 6.13 " 1. תותר הקמת שנאים בתחום התוכנית 2. השנאים ימוקמו במגרשי המגורים."

ע"פ אישור חב' חשמל "נדרש מהפונה 1 מבנה/ חדר לתחנת טרנספורמציה" מוצעים חדרי שנאים בקומת החניון התת"ק.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד לתאי שטח 6-1 לא תתאפשר בניה בשלבים".

שטחי בניה

מגדלי מגורים :

מגורים עיקרי ע"ק מותר : 13600 מ"ר מוצע : 13797.06 מ"ר חריגה : 197.06 מ"ר

מגורים שרות ע"ק מותר : 4320 מ"ר ע"ק מוצע : 4932.96 מ"ר חריגה : 612.96 מ"ר

מגורים עיקרי ת"ק מותר : 480 מ"ר מוצע : 302.28 מ"ר נותרו : 177.72 מ"ר

מגורים שרות ת"ק מותר : 1440 מ"ר מוצע : 554.90 מ"ר נותרו : 885.1 מ"ר ילקח לטובת חריגה בשטח שרות ע"ק סה"כ נותרו 272.14 מ"ר.

מגורים מעל מסחר :

מגורים עיקרי ע"ק מותר : 6975 מ"ר מוצע : 6955.32 מ"ר נותרו : 19.68 מ"ר

מגורים שרות ע"ק מותר : 2640 מ"ר מוצע : 2235.92 מ"ר נותרו : 404.08 מ"ר

סה"כ יתרת שטח עיקרי 197.4 מ"ר- ילקח לטובת חריגה בשטח עיקרי ע"ק במגדלי מגורים.

מסחר :

עיקרי ע"ק מותר : 3500 מ"ר מוצע : 3499.89 מ"ר נותרו : 0.11 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1250 מ"ר

תעסוקה :

עיקרי ע"ק מותר : 3500 מ"ר מוצע : 3497.75 מ"ר נותרו : 2.25 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 1250 מ"ר

חניון ת"ק מותר : 23300 מ"ר מוצע : 22382.14 מ"ר נותרו : 917.86 מ"ר

פורסמה הקלה להעברת שטחים עיקריים בשיעור 178 מ"ר ושטחי שרות בשיעור של 210 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת ב 2 מגדלי מגורים.

פורסמה הקלה להעברת שטחים עיקריים על קרקעיים בשיעור של 20 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים בשיעור של 405 ושטח עיקרי מרפסות בשיעור של 45 מ"ר מ-3 מבני מגורים מעל מסחר ל-2 מגדלי מגורים.

מרפסות

שטח מרפסות מותר :

מגדלי מגורים : 1728 מ"ר מוצע : 1754.01 מ"ר חריגה : 26.01 מ"ר

מגורים מעל מסחר : 792 מ"ר מוצע : 694.5 מ"ר נותרו : 97.5 מ"ר ילקח לטובת חריגה בשטח מרפסות במגדלי מגורים סה"כ נותרו 71.49 מ"ר.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים לדיון בתאריך 30.3.2023

"הבקשה שוחררה לדיון בוועדה בלבד להוצאת היתר בניה נדרש אישור סופי לתכנון פיזי. יש לפנות לשילת קורז'בסקי ממח' דרכים בקרה מרחבית"

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 2.5.2023

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע לדיון מתאריך 10.5.2023

"1. להסדיר נושאה של הסקר העצים לגבי פיצוי נופי.

2. תוכניות מפורטות לשצ"פ "

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 16.2.2023

"

להחלטת הוועדה

מוצע, מסחר, משרדים

מוצע חניות לפי תקן

מוצע מגורים - מוצע חניות 1.33:1 ולא 2:1 בהתאם לתקן

ע"פ סעיף 6.2 בתקן 5166 ב רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מהתקנת מק"ח

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

תכנית מאושרת ע"י ירדן עוזרי - ראה מצורף

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

”

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 3.1.2023

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 23.2.2023

יש לחזור לקבל אישור סופי אד' העיר

בעלויות

התקבלו חתימות החוכרים "דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ" על גבי הבקשה יש לקבל חתימת רמ"י כבעלים כתנאי למתן היתר.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים או להסתפק בהקראת ההתנגדות והתייחסות של בא כח המבקשים להתנגדות שהוגשה כאשר ההתנגדות בעיקרה מתייחסת לכניסה לחניון המתוכננת מרח' חיים תורן בהתאם למאושר בתב"ע. ושאר ההתנגדות נוגעות לבניה בכלל ולעומס שייווצר באזור.
14/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית בתאריך 06.08.2024 הופק היתר לבניית 5 בנייני מגורים בפסגת זאב, הבניינים בני 7-18 קומות מגורים הכוללות 247 יח"ד מעל 3 קומות מסחר ופיתוח שצ"פ.

כעת, לאחר תחילת העבודות התקבלה פנייה מבעלי חלקות גובלות (חלקות 84,24,23,58) בטענה כי לא בוצע פירסום כנדרש ולא הובא לידיעתם. מברור מול חברת הפרסום נמצא כי אכן חלה טעות וחברת הפרסום לא יידעה את אותן חלקות על אף הנחיית העירייה לפרסם, מקריאת ההתנגדות עולה כי עיקר ההתנגדות מתייחסת לכניסה לחניון המתוכננת מרח' חיים תורן בהתאם למאוסר בתב"ע. שאר ההתנגדות נוגעות לבניה בכלל ולעומס שייווצר באזור. על כן, מובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים או להסתפק בהקראת ההתנגדות והתייחסות של בא כח המבקשים להתנגדות שהוגשה.		
יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר • יש להציג חומרי גמר לגג. • יש להציג תמהיל המוכיח כי מבואות כניסה למגורים הינם בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד • יש להציג תמהיל המוכיח כי גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה פרט לבניין b3 • יש לציין חומרי גמר למסתורי המערכות. • יש להציג תמהיל המוכיח כי הקומה מהווה 77% משטח הקומה מתחתיה. • יש להציג פריסת גדרות. • שביל אופניים - יש להציג שביל זה ולקבל ע"כ אישור מח' דרכים. • יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה הכל בתאום עם בוחן - הרישוי	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	22/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר • יש להציג חומרי גמר לגג. • יש להציג תמהיל המוכיח כי מבואות כניסה למגורים הינם בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד • יש להציג תמהיל המוכיח כי גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה פרט לבניין b3 • יש לציין חומרי גמר למסתורי המערכות. • יש להציג תמהיל המוכיח כי הקומה מהווה 77% משטח הקומה מתחתיה. • יש להציג פריסת גדרות. • שביל אופניים - יש להציג שביל זה ולקבל ע"כ אישור מח' דרכים. • יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה הכל בתאום עם בוחן - הרישוי		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : הבקשה היא בשכונת פסגת זאב, פינת רחובות שד' משה דיין- ארזי ראובן על פי תב"ע 330498, לבניית 5 בנייני מגורים בני 18-10 קומות מעל 4 קומות תת"ק ומרכז מסחרי. סה"כ 249 יח"ד ופיתוח שצ"פים. הבקשה נדונה בוועדת המשנה בתאריך 5.7.2023 והוחלט כי כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. לעניין הפחתת תקן החנייה הוועדה החליטה לאשר את הבקשה ולהמליץ לוועדה המחוזית להפחית את תקן החניות למגורים בפרויקט ל 1.33: 1: 1 במקום 1: 2.	22/08/2023	חוות דעת תכנונית

בדיון מיום 30.7..2023 בוועדה המחוזית הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן החלטת הוועדה המחוזית : "בהתייעצות עם יועץ התחבורה של הועדה, הוועדה מחליטה לקבל ולאשר את המלצת הוועדה המקומית ולאפשר את הקטנת תקן החניה למגורים 1: 1.33 (1.33 חניות ליח"ד בממוצע), ובתנאי שחניות בשיעור של כ- 10% ממספר יח"ד, מתוך כלל החניות עבור המגורים, יהיו חניות אורחים ולא יצורפו ליח"ד מסוימת . הוועדה מאשרת את הבקשה ומאחר ומדובר במתחם סמוך לציר רק"ל, הנמצא במרחק של כ- 200 מ' מתחת רק"ל הקרובה, ובשיפועים סבירים בין תחום התכנית לבין תחנת הרק"ל. במידה והייתה מקודמת היום תכנית חדשה למגורים באותו המגרש, הוועדה הייתה מבקשת תקן חניה שינו גבוה יותר מהמבוקש בהיתר הבניה שבנדון. משכך, הוועדה סבורה שגם בשלב הרישוי ראוי להפחית את תקן החניה ביחס לקבוע ב- 5166ב', ולהתאימו לתקן המוצע במדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. לאור האמור לעיל, מאשרת הוועדה את הבקשה." הבקשה מובאת לוועדה המקומית לאחר קבלת אישור הוועדה המחוזית. התכניות ללא שינוי ואין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
בהתייעצות עם יועץ התחבורה של הועדה, הוועדה מחליטה לקבל ולאשר את המלצת הוועדה המקומית ולאפשר את הקטנת תקן החניה למגורים 1: 1.33 (1.33 חניות ליח"ד בממוצע), ובתנאי שחניות בשיעור של כ- 10% ממספר יח"ד, מתוך כלל החניות עבור המגורים, יהיו חניות אורחים ולא יצורפו ליח"ד מסוימת .	30/07/2023	דיון בועדה המחוזית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מאשרת את הבקשה ומאחר ומדובר במתחם סמוך לציר רק"ל, הנמצא במרחק של כ- 200 מ' מתחת רק"ל הקרובה, ובשיפועים סבירים בין תחום התכנית לבין תחנת הרק"ל. במידה והייתה מקודמת היום תכנית חדשה למגורים באותו המגרש, הוועדה הייתה מבקשת תקן חניה שינו גבוה יותר מהמבוקש בהיתר הבניה שבנדון. משכך, הוועדה סבורה שגם בשלב הרישוי ראוי להפחית את תקן החניה ביחס לקבוע ב- 5166'ב', ולהתאימו לתקן המוצע במדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. לאור האמור לעיל, מאשרת הוועדה את הבקשה. ראה החלטת וועדה מחוזית בארכיב האופטי		
הבקשה היא בשכונת פסגת זאב, פינת רחובות שד' משה דיין- ארזי ראובן על פי תב"ע 330498 - 101, לבניית 5 בניני מגורים בני 18-10 קומות מעל 4 קומות תת"ק ומרכז מסחרי. סה"כ 249 יח"ד ופיתוח שצ"פים. לבקשה פורסמו ההקלות הבאות: 1. תוספת 39 יח"ד המהוות % 18.58 מעבר ל- 210 יח"ד מאושרות בתכנית 0330498 - 101, מתוכן 27 יח"ד המהוות % 18.75 בשני מגדלי מגורים ו- 12 יח"ד המהוות % 18.19 ב- 3 מבני מגורים מעל מסחר מעבר ל- 144 יח"ד ו- 66 יח"ד המאושרות בהתאמה. 2. העברת שטחים עיקריים בשיעור 178 מ"ר ושטחי שרות בשיעור של 210 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת ב 2 מגדלי מגורים. 3. העברת שטחים עיקריים על קרקעיים בשיעור של 20 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים בשיעור של 405 ושטח עיקרי מרפסות בשיעור של 45 מ"ר מ- 3 מבני מגורים מעל מסחר ל- 2 מגדלי מגורים. 4. מסעיף 6.1.1. ב. ביטול התקנת גינה משותפת בבנין 3 b. 5. הגדלת שטח קומת מגורים עליונה עד ל- 77% משטח הקומה שמתחתיה, בשיעור של 12% מעבר ל- 65% מאושר בתכנית 0330498 - 101. 6. תוספת חומרי חיפוי לקירות חיצוניים ומרפסות כגון : אלומיניום, hpl, בטון אדריכלי מעבר לאבן המאושר בתכנית 0330498 - 101. 7. מסעיף 6.3.3 - הגדלת גובה קירות התמך בחזית המגרש הפונות לשצ"פ, רחוב, מעבר ציבור עד ל- 3.5 מ" בשיעור של 2.0 מ" מעבר למאושר בתכנית 0330498 - 101 8. שינוי קונטור של זיקת הנאה למעבר ברכב בחלקות 64 , 85 ללא שינוי שטחה.	05/07/2023	דיון בועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית

לא הוגשו התנגדויות. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה. לעניין החנייה: הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ולהמליץ לוועדה המחוזית להפחית את תקן החניות למגורים בפרויקט ל 1: 1.33 במקום 1: 2. בפרויקט נדרשים עפ"י התקן ל - 1: 2 מקומות חנייה. עפ"י סעיף 6.2 לתכנית 5166ב' רשאית הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה, בשל הסמיכות לרכבת הקלה. לעניין הגובה: הוועדה מאשרת את גובה בניינים b1,b2,b3 (מגורים ע"ג מסחר) בהתאם לסעיף 6.4ג' המאפשר גמישות של עד 1 מ'. תנאים נוספים: יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר יש להציג חומרי גמר לגג. יש להציג תמהיל המוכיח כי מבואות כניסה למגורים הינם בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד יש להציג תמהיל המוכיח כי גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה פרט לבניין b 3 יש לציין חומרי גמר למסתורי המערכות. יש להציג תמהיל המוכיח כי הקומה מהווה 77% משטח הקומה מתחתיה. יש להציג פריסת גדרות. שביל אופניים- יש להציג שביל זה ולקבל ע"כ אישור מח' דרכים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי		
חוות דעת תכנונית	27/06/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : בשכונת פסגת זאב בפינת רחובות משה דיין-ארזי ראבון , מבקשים בניית 5 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, משרדים ומסחר בני 10-18 קומות ע"ג 0-6 קומות תת"ק על פי תב"ע 330498. סה"כ 249 יח"ד לבקשה פורסמו הקלות בעניין תוספת יח"ד, ניווד שטחים, גינות משותפות, נסיגות, חומרי גמר, גובה קירות תמך, זיקת הנאה. במקום נפתח תיק חפירה 2022/358.1 התיק נדון ברשות רישוי בתאריך 18.6.2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בעניין גובה בניינים ע"ג מסחר מובא להכרעת הוועדה באם לאשר הגבהת הבניינים ב 65 ס"מ. בעניין מס' מק"ח - מובא להכרעת הוועדה באם לאשר הפחתת תקן חניה בהתאם לחו"ד מח' הסדרי תנועה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
מובא להכרעת הוועדה בעניין הפחתת מקומות חניה ובעניין גובה מבנים ע"ג מסחר. יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח כי 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר יש להציג חומרי גמר לגג. יש להציג תמהיל המוכיח כי מבואות כניסה למגורים הינם	27/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ל"ח "ד יש להציג תמהיל המוכיח כי גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה פרט לבניין 3 b יש לציין חומרי גמר למסתורי המערכות. יש להציג תמהיל המוכיח כי הקומה מהווה 77% משטח הקומה מתחתיה. יש להציג פריסת גדרות. שביל אופניים- יש להציג שביל זה ולקבל ע"כ אישור מח' דרכים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי		
1. תוספת 39 יח"ד המהוות % 18.58 מעבר ל -210 יח"ד מאושרות בתכנית 0330498 - 101, מתוכן 27 יח"ד המהוות % 18.75 בשני מגדלי מגורים ו-12 יח"ד המהוות % 18.19 ב-3 מבני מגורים מעל מסחר מעבר ל-144 יח"ד ו-66 יח"ד המאושרות בהתאמה. 2. העברת שטחים עיקריים בשיעור 178 מ"ר ושטחי שרות בשיעור של 210 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת ב 2 מגדלי מגורים. 3. העברת שטחים עיקריים על קרקעיים בשיעור של 20 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים בשיעור של 405 ושטח עיקרי מרפסות בשיעור של 45 מ"ר מ-3 מבני מגורים מעל מסחר ל-2 מגדלי מגורים. 4. מסעיף 6.1.1.ב. ביטול התקנת גינה משותפת בבניין 3 b. 5. הגדלת שטח קומת מגורים עליונה עד ל- 77% משטח הקומה שמתחתיה, בשיעור של 12% מעבר ל- 65% מאושר בתכנית 0330498 - 101. 6. תוספת חומרי חיפוי לקירות חיצוניים ומרפסות כגון : אלומיניום, hpl, בטון אדריכלי מעבר לאבן המאושר בתכנית 0330498 - 101. 7. מסעיף 6.3.3 - הגדלת גובה קירות התמך בחזית המגרש הפונות לשצ"פ, רחוב, מעבר ציבור עד ל- 3.5 מ" בשיעור של 2.0 מ" מעבר למאושר בתכנית 0330498 - 101 8. שינוי קונטור של זיקת הנאה למעבר ברכב בחלקות 64 , 85 ללא שינוי שטחה.	07/05/2023	הכנת נוסח פרסום

הכנת נוסח פרסום	20/11/2022	1. תוספת 39 יח"ד המהוות 18.58% מעבר ל-210 יח"ד מאושרות בתכנית 101-0330498, מתוכן 27 יח"ד המהוות 18.75% בשני מגדלי מגורים ו-12 יח"ד המהוות 18.19% ב-3 מבני מגורים מעל מסחר מעבר ל-144 יח"ד ו-66 יח"ד המאושרות בהתאמה. - 2. העברת שטחים עיקריים בשיעור 178 מ"ר ושטחי שרות בשיעור של 210 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת ב 2 מגדלי מגורים - 3. העברת שטחים עיקריים על קרקעיים בשיעור של 20 מ"ר ושטחי שרות על קרקעיים בשיעור של 405 ושטח עיקרי מרפסות בשיעור של 45 מ"ר מ-3 מבני מגורים מעל מסחר ל-2 מגדלי מגורים. - 4. מסעיף 6.1.1 ב- ביטול התקנת גינה משותפת בבניין 3 b - 5. הגדלת שטח קומת מגורים עליונה עד ל- 77% משטח הקומה שמתחתיה, בשיעור של 12% מעבר ל- 65% מאושר בתכנית 101-0330498. - 6. תוספת חומרי חיפוי לקירות חיצוניים ומרפסות כגון : אלומיניום, hpl, בטון אדריכלי מעבר לאבן המאושר בתכנית 101-0330498. - 7. מסעיף 6.3.3 - הגדלת גובה קירות התמך בחזית המגרש הפונות לשצ"פ רחוב, מעבר ציבורי עד ל- 3.5 מ בשיעור של 2.0 מ מעבר למאושר בתכנית 101-0330498. - 8. שינוי קונטור של זיקת הנאה למעבר ברכב בחלקות 64, 85 ללא שינוי שטחה. -

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	אישור משרד הבריאות	5
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
כן	תשלום אגרת בניה	10
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
כן	אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע	15
כן	אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ ע"י מחלקת שפ"ע וגננות	16
כן	יש לחזור לקבל אישור סופי אד' העיר	17
כן	יש לקבל אישור סופי מח' דרכים	18

19	יש לקבל אישור סופי מח' שפ"ע	כן
20	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי	כן

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים או להסתפק בהקראת ההתנגדות והתייחסות של בא כח המבקשים להתנגדות שהוגשה כאשר ההתנגדות בעיקרה מתייחסת לכניסה לחניון המתוכנת מרח' חיים תורן בהתאם למאושר בתב"ע.

ושאר ההתנגדות נוגעות לבניה בכלל ולעומס שייווצר באזור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0055.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	תכנית שינויים מהיתר בתיק 22/55.00 פרויקט לפינוי בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חוצות ירושלים פארן מגורים בעמ
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקורן עמית
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פארן 1, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
901744	תחילת תוקף	08/12/2021	1	מגורים ד	1895

תאור הבקשה

בשכונת גבעת המבותר, פינת רחובות פארן-ששת הימים, מבקשים היתר שינויים לתיק 22/55.00 בו אושרו 2 מבנים חדשים בני 10 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק משותפות, בשילוב מסחר מגורים ומבני ציבור על פי תב"ע 901744, ו- 59 יח"ד.

היתר מס' 119395 הופק בתאריך 14.3.24 בתיק מס' 22/55.00

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 901744

אשר הופקדה מיום 26.8.2021 ותחילת תוקפה הינו מיום 23.11.2021

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ז' לעניינים:

גובה בניין, קווי בניין, מס' קומות, רוחב מדרכה צמודה.
הבקשה עומדת בהוראות סעיף סטייה ניכרת.

פרסום

הבקשה לא יצאה לפרסום/יידוע הציבור

פירוט השינויים המבוקשים :

קומות חניה 3,-, 2,-, 1-

מבוקש שינוי בתכנון הקומות הכוללות מחסנים, חניות וחדרים טכניים
צמצום השטח המוצע במפלס 3-.

שינוי מיקום גרעין המדרגות וגרעיני המעליות והוספת מעלית בכל גרעין מקומת המרתף ועד לקומה 8.
תוספת מקומות חניה לאופניים, מאגר מים, חדר משאבות, שינוי בפתחי האוורור של החניון והמחסנים.
התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לשינויים המוצעים-ראה פירוט "אישורים שהתקבלו" מטה.

קומת ביניים תת קרקעית

מבוקש שינוי בתכנון המחסנים ושטח ההפרשה המבונה המאושרים

סה"כ מוצעים 59 מחסנים עבור 59 יח"ד (במקום 55 בהיתר המקורי).

4+ מחסנים למסחר בשטח כולל 908.43 מ"ר.

התקבל אישור מטעם אגף מבנה ציבור – ראה מטה "אישורים שהתקבלו"

קומת קרקע וגלריית מסחר

בניין 1(a)

מוצעים שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים פנימיים בתכנון המסחר וקומות הגלריה,
מיקום מבואת הכניסה למגורים.

בניין 2(b)

הגדלת פתח הכניסה לשטח ההפרשה המבונה, שינויים פנימיים כגון הוזזת גרעיני המדרגות המאושרים, שינוי תכנון כניסה למבואת המגורים ומיקום גרעיני המדרגות,

שינויים בפתחים המאושרים.

התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון המוצע, ראה פירוט מטה.

בנוסף, מבוקש שינוי במיקום הפחים המוטמנים

התקבל אישור מטעם אגף תברואה מיום 10.7.25 בו התבקשתם לתכנן את 3 הפחים המוטמנים בשורה 1

נא לתקן בהתאם.

קומה 1 עד קומה 9

בניין 1+ בניין 2

מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים בתכנון הדירות המאושרות,

שינוי פתחים ותכנון גריד המרפסות בחזית הצפונית, שינוי מיקום מחיצות המרפסות בין הדירות והרחבת בניין 2 ב-155 ס"מ במסגרת קווי הבניין המאושרים.

גלריית מגורים מפלס +34.80

מוצעת שינויים בשטחי קומות הגלריה המאושרות לדירות,

השינויים כוללים תוספת סאונה/מקווה, בריכות זרמים במסגרת השטחים העיקריים ובתוך הדירות.

יש להציג הצהרת מהנדס לחישוב העומסים המוצעים

יש להציג פרט חתך בהתאם לאמור

תנאי לקבלת היתר – אישור משרד הבריאות לאור זאת שמדובר בדירות להשכרה.

קומת גג

מבוקשים שינויים ונסיגות בתכנון קומות הגג בהתאם לשינויים כאמור לעיל

תוספת אוורור לחדרים הרטובים המוצעים בקומות הגלריה למגורים ושינויים במיקום גרמי המדרגות המאושרים.

שטחי בנייה

ע"ב העביר מצגת והסבר לשטחים המוצעים ולהלן סיכום השטחים לפיו:

סה"כ מוצעת תוספת של 58.79 מ"ר שטחי שירות

והפחתה של 5.5 מ"ר שטחים עיקריים

במסגרת ההיתר המקורי – בתיק 22/55.00

נותרו שטחי שירות מגורים ת"ק של: 364.19 מ"ר.

אין מניעה לאשר את תוספת ה-58.79 מ"ר המוצעים כעת.

-יש להציג חישוב שטחים מעודכן הכולל את השטחים הקיימים והמוצעים ע"י הרובוט בלבד להוכחת עמידה בשטחים המותרים.

-יש למספר את המחסנים המוצעים ולציין באם מדובר במחסן עבור דיירים/מסחר

-יש להציג מפרט עדכני לשטחי הדירות בהתאם להוראות התכנית.

מרפסות

סעיף 4.1.2 א' 5 " תותר בניית מרפסות בשטח הגדול מ-14 מ"ר לכל דירה על מנת לאפשר לכל דירה מרפסת סוכה. ובלבד ששטח המרפסות הכולל לא יחרוג מהשטח המופיע בטבלה מס' 5 "

במסגרת ההיתר המקורי אושרו מרפסות סוכה לכלל הדירות.

שטח מרפסות מותר 756 מ"ר

הערה (6) לטבלה: " יותרו מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר על מנת לאפשר מרפסות סוכה וכל עוד תהיינה אלה מוסתרות במעטפת אחידה, ".התקבל אישור אד' העיר לבקשה.

שטח מרפסות מוצע – 265.63 מ"ר

שטח מרפסות קיים בהרמוניקה – 821.50 מ"ר

שטח מאושר בהיתר המקורי – 710.19 מ"ר

יש לתקן את השטח הקיים בהתאם למאושר – 710.19 מ"ר

שטח המרפסות הכולל חורג מהמותר בכ- 219.82 מ"ר, יש לצמצם.

מחסנים

מוצעים שינויים בתכנון המחסנים

תוספת 4 מחסנים למגורים ו4 מחסנים לשטחי המסחר.

סה"כ מוצעים 59 מחסנים עבור 59 יח"ד בשטח של עד 20 מ"ר לכל מחסן.

יש להציג גובה מחסן עד 2.20 מ' כפי שאושר בהיתר המקורי

לאור תוספת המחסנים, תרשם הערת אזהרה בגין שימושם.

מספר יח"ד

מאושרות 59 יח"ד

ללא שינוי

גובה בניה

ללא שינוי

הנחיות מיוחדות

בהתאם לסעיף 4.1.2 י"ד בהוראות התכנית-

דיור להשכרה

1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10

שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו

לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.

2. מספר יחידות הדיור להשכרה בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטייה

ניכרת.

3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות

להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין

בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום

בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס אכלוס

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור

מיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.

6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים -הוצג כתב התחייבות במסגרת ההיתר המקורי
7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
- תנאי לקבלת היתר יהא – רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים ולהבהרת סעיף 5 כאמור.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל אישור מיום 6.5.25

מדובר על שינויים פנימיים, תוספת מעליות ושינוי החניון כך שהוא הורחב ועל ידי זה צומצמה קומת חניון שלמה.

השינויים אינם נדרשים בבדיקה נוספת של הרשות לאיכות הסביבה, כל התנאים שניתנו ע"י הרשות לאיכות הסביבה להיתר המקורי 2022/0055.00 תקפים ומחייבים.

אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 30.4.25

אין שינויים בעצים מהתיק המקורי 2022/0055.00 בו ההערות:

- 1.הסקר מאושר לקידום לוועדה.
- 2.כריתת עצים על פי הנוהל העירוני ולאחר קבלת ההיתר.
- 3.הוגשה ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ בעבור פיצוי נופי ושימור העצים (76,000 ₪ לפיצוי נופי)
- 4.שימור העצים במהלך הבנייה בליווי מקצועי.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 10.7.25

יש לתכנן 4 מוטמנים בשורה 1

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 8.7.25

תנאים להוצאת היתר בניה

סאישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות שלהלן.

• פרטי חזית

- o יש להשלים תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות.
- יש לשלם (הערת הבאות) המספור מתייחס למספור בתרשים המצורף לעיל):
- 1. יש למסגר באבן את הקומה האחרונה ולא להמשיך את קיר המסך.
- 2. קורות פלדה. קצת יותר מדיי ומבקשים להציע גמר כמו קצה המרפסות שהצעתם בקומות מתחת.
- 3. להחזיר את העמודים האנכיים מהחלופה המקורית.
- 4. אין להמשיך את הקורות המרחפות עד הקצה ולהשאיר את המרפסות האלו בצורת "פירמידה"

- 5. שני סוג מעקות – יש להשלים מעקות מסגרות בכל המבנה.

o יש להציע פרט הפרדה בין המרפסות

o קטע חזית מוגדל וקטלוג חומרי גמר

• חומרי גמר

- o אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" – לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.
- o זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן –
- o מעבר אור (tl) – מינימום, 50% רפלקטיביות (tle) – מקסימום, 20% מעבר אנרגיה/חום (te) – מקסימום 25%
- o גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגוון רכיבי החזית האטומים
- o אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים.

• תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

o טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו'). יש לאשר דוגמת אבן טרם הקמת הדגם אצל אדריכל העיר.

o טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי החוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, ריהוט וכד'.

• תנאים לאיכלוס/טופס 4

o אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח
o השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת שבילים וכו' לאישור שפ"ע.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

אישור מחלקת תנועה התקבל מתאריך 5.5.25

אין התנגדות לתכנית מוצע 87 מק"ח עבור מגורים, מסחר ושטחי ציבור (מרכז לקשיש)

בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור.

אגף מבנה ציבור- התקבל מתאריך 16.6.25

תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי מולנו

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.
	שטח המרפסות המוצע חורג מהמותר בכ- 219.82מ"ר, יש לצמצם.
22/07/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	901744

תחילת תוקף: 08/12/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ד בשכונת גבעת המבטר, פינת רחובות פארן-ששת הימים, מבקשים היתר שינויים לתיק 22/55.00 בו אושרו 2 מבנים חדשים בני 10 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק משותפות, בשילוב מסחר מגורים ומבני ציבור על פי תב"ע 901744, ו- 59 יח"ד. היתר מס' 119395 הופק בתאריך 14.3.24 בתיק מס' 22/55.00 בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה		

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	
10	אישור משרד הבריאות	
11	אישור סופי מטעם אגף שפ"ע בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	
12	אישור סופי אגף תברואה לתכנון 4 פחים בשורה 1 בהתאם להערות שהתקבלו	
13	אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות שלהלן.	
14	תאום תכנון ואישור סופי מאגף מבנה ציבור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	
15	רישום הערת אזהרה - בהתאם לסעיף 4.1.2 י"ד (5) בעניין הדירות המיועדות להשכרה	
16	אישור משרד הבריאות לבריכת הזרמים הסאונה והמקווה המוצעים במפלס הגג - לאור כך שמדובר בדירות להשכרה	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

שטח המרפסות המוצע חורג מהמותר בכ- 219.82 מ"ר, יש לצמצם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2021/0424.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים, מסחר
מהות בקשה	בקשה להקמת 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ויתניה בע"מ ויתניה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ישר אבנר
מתכנן השלד	מהנדס דוד מהנדסים בע"מ שגיא אריה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המרפא 2 , הר החוצבים

גוש	חלקה	בשלמות
30241	152	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1136191	תחילת תוקף	22/07/2024			

תאור הבקשה

בפארק ההיי-טק הר חוצבים, רח' המרפא 2 המוגדר כאזור לתעשיות עתירות ידע מבקשים הקמת 5 קומות מרתף לשימוש חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות לבינוי עתידי לתעשייה. הבקשה אינה כוללת את קומת הקרקע ופיתוח השטח בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר.

-בתאריך 25.1.23 הופק היתר בניה בתיק 21/424.00 להריסת המבנים הקיימים.

-בתאריך 1.4.2024 הופק היתר בניה בתיק 21/424.1 - לחפירה ודיפון עוגנים זמניים עבור 4 קומות מרתף - מכוח תכנית א'2787, 2787.

מסמכי התב"ע :

במקום חלה תכנית 1136191 בסמכות מקומית,

הופקדה בתאריך 18.3.24 ואושרה בתאריך 7.7.24

התכנית כוללת: הוראות ותשריט מחייבים. נספח בינוי- מחייב חלקית לעניין מס' הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי אשר אינם רלוונטיים לבקשה הנוכחית.

תיק המידע הופק בתאריך 11.4.22 טרם אישור התכנית החלה

– באישור מנהל האגף, הגשת תיק מידע מעודכן יהיה כתנאי לקבלת ההיתר.

פרסום

לא נעשה פרסום/משלוח הודעות בתיק.

פירוט הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת חפירת קומת מרתף נוספת עד מפלס 19- , +718.00

והקמת 5 קומות מרתף הכוללות: חניות רכבים ואופניים, שטחי אחסנה, מאגרים, מלתחות,

חדרי חשמל וטרפו, דחסניות אשפה ושטחי שירות לשימוש עתידי,

ממפלס הגלריה 3.50- , +733.50 ועד מפלס 19.00 - +718.00.

ללא תקרת החניון העליונה ופיתוח השטח בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר.

ארבעת גרעיני המדרגות והמעליות מוצעים עד לקומת הקרקע.

בחלק מקומת המרתף בעליונה מוצע קירוי זמני עד למימוש ההיתר לבינוי הקומות.

כניסת רכבים עתידית לחניון דרך רח' המרפא דרך חזית צפון מערבית.

כניסה רגלית דרך 4 גרעיני מעליות ומדרגות מרכזיים.

יש למספר את כל המחסנים והחניות המוצעים בסדר עולה.

מי נגר

בהתאם לסעיף 6.8 בהוראות התכנית-

תותר הקמת מרתפים בגבול המגרש. יחד עם זאת יש להותיר מרווח להחדרת מי נגר בהיקף של 20% משטח המגרש או לחילופין ע"י מערכות להחדרת מי הנגר באופן מאולץ בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

יש להציג סכמה עתידית עם חישוב מי נגר בהתאם לאמור ובהתאם להוראות הפיתוח בסעיף 4.1.2(ב).

שטחי בנייה

טבלת זכויות הבניה בתקנון תכנית 1136191 הינם כמאפשר בתכנית המתאר 62 לאזורי תעשיה.

ניתן לבנות 56% בכל קומה עד 224 % בכל הקומות משטח המגרש נטו.

שטח המגרש הינו : $27,672 * 56\% = 15,496.32$ בכל קומה

$27,672 * 224\% = 61,985.28$ מ"ר בכל הקומות

שטחי שירות ת"ת מוצעים : 51,274.66 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע-981.64 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע -116.63 מ"ר

סה"כ שטח מוצע – 52,372.93 מ"ר , עומד במותר

נותרו 9,612.35 מ"ר

מספר קומות

מותר – 4 קומות ת"ת

מוצע – 5 קומות ת"ת+ קומת גלריה

בהתאם להערה (4) לטבלת הזכויות :

תותר תוספת של קומת חניה תת קרקעית נוספת, לעת מתן היתר הבניה, לשם עמידה בתקן החניה שעפ"י תכנית 5166ב'.

בהתאם להוראה 4.1.2(א)(7)

תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה ובקומת המרתף הראשונה. הגלריות הללו לא ייחשבו במנין מס' הקומות המירבי.

מוצעת קומת חניה נוספת מעבר למותר, נראה כי למרות תוספת הקומה מס' מקומות החניה אינו עומד בתקן הנדרש (יובא להכרעת הוועדה בהתאם לחוות דעת מח' תנועה)

לכן אין מניעה לאשר את הקומה הנוספת המוצעת בבקשה.

קווי בניין

קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט .

יש להתאים את סימון קווי הבניין בהתאם לתשריט התכנית

ולצמצם את הבינוי העתידי בתכנית עבור מפלס הקרקע בהתאם לקווי הבניין המותרים.

חניה

התקבל אישור מעודכן מיום 7.7.25 מטעם צבי דקל – מנהל אגף תושי"ה לפיו :

מוצע וקיים 1,416 מק"ח

מתוכן 929 מק"ח + 25 מק"ח תפעוליים + 380 מק"ח קיימים + 46 מק"ח נגישים + 36 מק"ח למסחר

לאחר הפחתה עפ"י תקן 5166 ב', סעיף 14.8.1- רשאית הוועדה המקומית להקטין את תקן החניה עד 50% מהמפורט בטבלה 14.8, בהינתן מיקום הפרויקט בקרבת רק"ל.

משמעות ההמלצה היא הפחתה של 929 מק"ח ביחס לדרישת התקן המלאה.

בהתאם לאמור הבקשה תובא להכרעת הוועדה לעניין זה.

תנאים מיוחדים

בהתאם לסעיף 4.1

(ה)(1)-תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כדרישת הוועדה המקומית בהחלטותיה.

(ה)(2) -תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית פיתוח השטח על כל השטחים המיועדים לשבילים ולמעברים ולמרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

(ה)(3)-תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל אחד מהבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

תנאים אלה יתווספו לרשימת התנאים לקבלת היתר.

בניה ירוקה

בהתאם לאישור איכות הסביבה שהתקבל מתאריך 7.5.25

אישור בנייה ירוקה נדחה לשלב ההיתר העילי.

שלביות ביצוע

היתר חפירה ודיפון למרתפים- תותר קבלת היתרי בניה נפרדים לחפירה ודיפון טרם קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים מעל המרתפים.

המוצע תואם למותר

אישורים שהתקבלו

חוות דעת איכות הסביבה- התקבל אישור בתנאים מתאריך 7.5.25

ההיתר מאושר לכניסה לוועדה בלבד אך לא כל המסמכים מאושרים והתיק אינו שלם. נדרשות השלמות לאחר ועדה ולהיתר ההמשכי.

המסמכים הוגשו לא לפי הסעיפים התואמים, השאלון לא נענה כמו שצריך ויש מסמכים לא רלוונטיים – ע"מ להוציא אישור אנו נדרשים לאשר את כל המסמכים קודם.

להלן ההערות :

נוספו מלתחות בקומת מרתף 1 - תנאי לאחר ועדה ותנאי להיתר העילי יהיה הצגת תוכנית אוורור למתחמים תת קרקעיים מאוישים (ולא בלתי מאוישים כפי שנבדק עד עכשיו) בהתאם לתקן 6210.

כל נושא האוורור, גנרטורים, חניונים ומלתחות אינו תקין וייבדק בהיתר ההמשכי, תנאי למתן ההיתר העילי יהיה פליטת אוורור החניון לגג המבנה. יש להשלים התחייבות, לגבי נושא לוחות הזמנים השלמת כלל הבנוי תלויה באישור התב"ע.

זיהום קרקע – במסגרת היתר 2021/0424.01, לא הושלם. הוצג אישור לאותו תא שטח מ-2019, מבחינת תקין אך יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.

הצהרה אקוסטית במקום דו"ח - מאושר

ההרמוניקה אינה תקינה, נבדק ע"פ ההרמוניקה שברישוי.

תכנון גנרטור ללא מאצרה, מילוי תקופתי ע"י נקודת הזנה – מאושר ומהווה תנאי לטופס 4.

השלמת היתר הקמה של המשרד להגנת הסביבה יינתן כתנאי לאחר וועדה. במידת הצורך, יוגש היתר שינויים.

בנייה ירוקה נדחה לשלב ההיתר העילי

תוכנית ראדון לא רלוונטית אין צורך.

אסבסט - מאושר

לאור האמור, תנאי להעברת הבקשה לגורמים יהיה אישור נוסף של האיכות הסביבה

אגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 10.12.24

סקר העצים והתנאים בוצעו בתיק קודם 2021/0424.01 :

הוגשה ערבות בנקאית על סך 328,120 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים ופיצוי נופי.

(שימור – 29,046 ₪, העתקה – 4,826 ₪, פיצוי נופי – 294,248 ₪)

תוכנית הפיצוי הנופי אושרה.

אגף תברואה – התקבל אישור מתאריך 12.8.24

1. אורך חדרים להגדיל לאזור 9.5 מ

2. לתכנן שתי דחסניות בנפח של 23 קוב לאשפה מעורבת ואחד לקרטון בנפח 23 קוב

3. גובה בחדרים ובפתח אור 5.3 מ

4. מונל יברר אם ניתן לבצע הנפה בהתחשב במגרעת בחלק האחורי (ראה חתך 5)

5. לבצע מעקה הגנה לעמודים בחדרים וסימון תאורה

6. מונח קרקע רוטנים לא יוצב בשלב זה מבחינת הפיתוח

7. יש להוציא מכתב מהיזם התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול לתחזוקת מערך האשפה

8. בתוך שטח חדר הדחסניות יוקצה שטח לטובת מחזור

9. יש להעביר למונל חישוב אשפה בהמשך לפגישותינו

חוות דעת אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 26.2.25

תנאים בהיתר :

1. תנאי ליציקת קומת המרתף הראשונה : אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח.

* בהתאם להנחיית מנהל האגף והוראות התכנית המחייבות- תנאי זה יהיה כתנאי לקבלת ההיתר.

המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 14.6.25
מפורט לעיל בסעיף "חניה".

מחלקת דרכים – אושר מתאריך 2.12.24
מאושר לדיון בוועדה בלבד.
נדרשת הגשת תכנית פיזית על סמך תכנית תנועה מאושרת סופית באגף.

מחלקת המאור באגף שפ"ע – אושר מתאריך 26.5.24
יש לאשר תכנית תאורה כתנאי לקבלת ההיתר

מידע קודם

	מתאריך	
לאחר שיוצג הסבר של מנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות במתחם	22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1136191 תחילת תוקף : 22/07/2024 ייעוד הקרקע :	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

בפארק ההיי-טק הר חוצבים, רח' המרפא 2 המוגדר כאזור לתעשיות עתירות ידע מבקשים הקמת 5 קומות מרתף לשימוש חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות לבינוי עתידי לתעשייה. הבקשה אינה כוללת את קומת הקרקע ופיתוח השטח בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר. בהמשך להחלטות הוועדה מיום 11/6/2025 ו- 2/7/25 לדחות את ההכרעה עד לקבלת הסבר ממנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות, הבקשה משובצת לדיון נוסף כך שעמדתו של מנהל אגף תושי"ה תוצג בפני הוועדה.		
הוועדה דוחה את ההכרעה לבקשה הנ"ל לצורך זימון מנהל אגף תושי"ה להסבר הפחתת מקומות החניה. לאחר שיוצג הסבר של מנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות במתחם.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאחר שיוצג הסבר של מנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות במתחם	25/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית בהמשך להחלטת הוועדה מיום 11/6/2025 לדחות את ההכרעה עד לקבלת הסבר ממנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות, הבקשה משובצת לדיון נוסף כך שעמדתו של מנהל אגף תושי"ה תוצג בפני הוועדה.	25/06/2025	חוות דעת תכנונית
הוועדה מחלטה לדחות את ההכרעה בבקשה עד לקבלת הסבר ממנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות.	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	29/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בפארק ההיי-טק הר חוצבים, רח' המרפא 2 המוגדר כאזור לתעשיות עתירות ידע מבקשים הקמת 5 קומות מרתף לשימוש חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות לבינוי עתידי לתעשייה. הבקשה אינה כוללת את קומת הקרקע ופיתוח השטח בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר. בתאריך 25.1.23 הופק היתר בניה בתיק 21/424.00 להריסת המבנים הקיימים. בתאריך 1.4.2024 הופק היתר בניה בתיק 21/424.1 - לחפירה ודיפון עוגנים זמניים עבור 4 קומות מרתף בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף להכרעת הוועדה בעניין החניות כמפורט: מוצעים – 929 מק"ח תעשייה עתירת ידע - 50% מדרישת התקן לפיו נדרשים 1858 מק"ח. עפ"י תקן 5166 סעיף 14.8.1 רשאית וועדה מקומית להקטין את תקן החניה למבוקש בהתאם לאמור הבקשה תובא להכרעת הוועדה לעניין זה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1136191 תחילת תוקף : 22/07/2024 ייעוד הקרקע : בפארק ההיי-טק הר חוצבים, רח' המרפא 2 המוגדר כאזור לתעשיות עתירות ידע מבקשים הקמת 5 קומות מרתף לשימוש חניות, שטחי אחסנה ושטחי שירות לבינוי עתידי לתעשייה. הבקשה אינה כוללת את קומת הקרקע ופיתוח השטח בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר. -בתאריך 25.1.23 הופק היתר בניה בתיק 21/424.00 להריסת המבנים הקיימים. -בתאריך 1.4.2024 הופק היתר בניה בתיק 21/424.1 - לחפירה ודיפון עוגנים זמניים עבור 4 קומות מרתף בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף להכרעת הוועדה בעניין החניות כמפורט :	29/05/2025	חוות דעת תכנונית

מוצעים – 929 מק"ח תעשייה עתירת ידע		
- 50% מדרישת התקן לפיו נדרשים 1858 מק"ח.		
עפ"י תקן 5166 סעיף 14.8.1 רשאית וועדה מקומית להקטין את תקן החניה למבוקש		
בהתאם לאמור הבקשה תובא להכרעת הוועדה לעניין זה.		

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 תיק מידע מעודכן	14
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים -אישור איכות הסביבה בהתאם לחווד שהתקבלה.	15
	אישור סופי של מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	16
	אישור מחלקת מאור באגף שפ"ע בהתאם לחוות שהתקבלה	17
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור מחלקת דרכים בהתאם לחו"ד שהתקבלה	18
	תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כדרישת הוועדה המקומית בהחלטותיה.	19
	תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית פיתוח השטח על כל השטחים המיועדים לשבילים ולמעברים ולמרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.	20
	אישור אגף תברואה בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	21

	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	22

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

לאחר שיוצג הסבר של מנהל אגף תושי"ה לעניין הפחתת החניות במתחם

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0580.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש לפי הוראות סעיף 14 א לתמ"א 38 ותכנית 10038 ובהתאם לתב"ע מאושרת מס 101-0891747
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיטי לייף בע"מ אבן בדולח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד שמעוני 22, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30185	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
891747	תחילת תוקף	04/06/2022			
891747	תחילת תוקף	04/06/2022			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך הכרה בסעיף 14 לתמ"א 38 ותכנית 10038 ובהתאם לתכנית 891747.

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891747 תחילת תוקף : 04/06/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ד ברחוב דוד שמעוני 22 מוצעת הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות ת"ת ובו 26 יח"ד חדשות. הבקשה כוללת דירת רווחה לשימוש ציבורי כהפרשה מבונה.	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a		
ידוע הציבור הריסת מבנה קיים בן שלוש קומות והקמת בנין בן 8 קומות על קרקעית 2 קומות תת קרקעיות 26 יח"ד - לפי תמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה	03/06/2025	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 משרד הבריאות	3

4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
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	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	אשור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
15	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים
16	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית
17	יש לתקן את דו"ח הקרקע ולאשר מול יועץ הקרקע את תוכנית החפירה הביסוס והדיפון.
18	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים
19	אישור סופי מטעם מבנה ציבור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך הכרה בסעיף 14 לתמ"א 38 ותכנית 10038

ובהתאם לתכנית 891747.

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2007/0777.09</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, תחנת רכבת
מהות בקשה	הוספת דרגנועים ותוספת קירוי עבור דרגנועים במפלס הכיכר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה רכבת ישראל בע"מ רכבת ישראל
עורך הבקשה	חברה ברחנא בע"מ עמית מס
מתכנן השלד	ירון שמעוני שחם בע"מ ירון שמעוני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד זלמן שזר 6 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30107	284	לא
30107	254	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			

תאור הבקשה

תוספת דרגנועים וקירוי- לתחנת רכבת נבון 2007/777.09

לפי סיכום פגישה עם אופיר מאי לא נדרש תיק מידע.

בתחנת רכבת נבון במגרש מספר 252 לפי תכנית 621722 בייעוד שביל, מבקשים תוספת דרגנועים- מדרגות נעות מקורות, לשיפור נגישות עבור 4 מפלסים.

מוצעת פתיחת הרצפה ותוספת קירוי קל וסגירת זכוכית- הבקשה אושרה מול אדריכל העיר.

בקשות קודמות :

בתאריך 31.03.2011 הופק היתר בניה עבור הקמת מבנה עילי לתחנת רכבת ישראל בתיק 07/777.1 .

בהמשך הופקו היתרים עבור עדכונים שינויים וחידוש ההיתר. הבקשה מבוקשת על פי תב"ע 51490 וכן על פי תכנית מתאר ארצית 2/2/א/23/16

הופק היתר בבקשה 2007/777.08 בתאריך 24.08.2020 עבור מבנה עילי בצדה הדרומי של תחנת רכבת ישראל המבוקש בע"ק בין מגרשים 170 ו- 252 ובת"ק מבוקש בנוסף בייעוד דרך מאושרת במגרש 106.

פירוט הבקשה :

מפלס הרחוב 815.70 מ'

יציאה מהתחנה 808 מ'

קומת ביניים 803.50 מ'

כניסה מהתחנה- רציפים 799 מ'

מוצעת פתיחת הרצפה לצורך התקנת דרגנועים ותוספת קירוי קל וסגירת זכוכית- הבקשה אושרה מול אדריכל העיר.

יצוין כי לבקשה לא הוגש תיק מידע עפ"י סיכום עם סגן מהנדס העיר אופיר מאי.

פרטים :

יש להציג פרטי קירוי ואישור גמר מול אדריכל העיר.

מיקום/קווי בניין

לא הוגשו קווי בניין. הקירוי המוצע מבוקש בחלקו המזרחי של תחנת נבון במגרש מס' 252 בייעוד שביל עפ"י תכנית הכניסה לעיר 621722.

בהתאם לסעיף 4.6 (3) :

תתאפשר בנייה בתת הקרקע לטובת התקנת כניסה נוספת מזרחית לתחנת הרכבת הכוללת מבנה כניסה / יציאה על פני הקרקע, מעליות ומדרגות חרום ופירי אוורור.

גובה המבנה לא יעלה על 3.5 מ' והוא ימוקם באופן המשתלב עם מעבר הולכי הרגל בין שדרות שז"ר לרחוב יפו, תוך מזעור הפגיעה ברצף ההליכה.

מלבד מבנה זה, מרחב הולכי הרגל במפלס הרחוב, יהיה פנוי מכל מכשול, לא תותר התקנת עמדת בידוק בשטח זה.

הבמנה המבוקש מגיע ל 3.15 מ' כמתאפשר.

מרחב הולכי הרגל יישאר פתוח ופנוי כמצויין.

שטחי הבנייה :

יש להציג יתרת שטחים למוצע- כ 110 מ"ר.

ייתרת השטחים תוצג מבקשה 2007/777.8

התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.

תנאים להיתר -

יידרש אישור סופי של מחלקת הנכסים.

יידרש כתב התחייבות החתום ע"י מורשי חתימה מטעם רכבת ישראל .

תנאי לטופס 4 - אישור מח' המידע לאור פתיחת הבקשה ללא תיק מידע.

בעלויות :

רכבת ישראל בע"מ

תנאים שהושלמו :

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לתוספת המבוקשת מתאריך 25.20.2504 : לאשר את הבקשה להוצאת היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

תיאום עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לחומרי הגמר של הבינוי העל קרקעי וחומרי הגמר של חללי הפנים

שכוללים את מערך הדרגנועים.

תיאום עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לשילוט ותאורה.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) עבור החומרים שצוינו בתנאים להיתר לרבות השילוט.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

אישור איכות הסביבה בתאריך 19.02.25- הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים.

אישור שפ"ע מתאריך 10.11.2024- ללא תנאים

אישור הסדרי תנועה- מתאריך 18.02.25. ללא תנאים אין התנגדות להוספת דרגנועים להולכי רגל

אישור מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 24.11.24- משוחרר לדיון בועדה בלבד. לקבלת היתר נדרש אישור סופי של מחלקת דרכים. נמצא בבדיקה מחלקתית.

אישור מאור שפ"ע- התקבל ב2.8.24.

אישור מבני ציבור+תברואה- סומן כלא רלוונטי.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אין מניעה לאשר את הבקשה לתוספת דרגנועים וקירוי בתחנת רכבת נבון בכפוף לשינויים והצגת הפרטים הנדרשים בתנאים ובכפוף להצגת השטחים הנותרים – הכל בתיאום עם בוחנת

הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 621722 תחילת תוקף : 14/10/2021 ייעוד הקרקע : מדובר בבקשה לתוספת דרגנועים- מדרגות נעות מקורות, לשיפור נגישות עבור 4 מפלסים בתחנת רכבת נבון במגרש מספר 252 לפי תכנית 621722 בייעוד שביל, מוצעת פתיחת הרצפה ותוספת קירוי קל וסגירת זכוכית- הבקשה אושרה מול אדריכל העיר. הבקשה תואמת להוראות התכנית, לשימושים ולהנחיות שהוגדרו בתכנית לבניית המבנה ואין מניעה לאשרה בכפוף להצגת השטחים הנותרים (כ- 110 מ"ר).	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

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 משרד הבריאות	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי	12

	תקן ישראלי, ת"י 413	
13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	חתימת רמ"י ע"ג 3 סופיות (חובה, לא הביאו חוזה חכירה)	
16	אדריכל העיר- תיאום עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לחומרי הגמר של הבינוי העל קרקעי וחומרי הגמר של חללי הפנים שכוללים את מערך הדרגנועים. תיאום עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לשילוט ותאורה.	
17	אישור סופי וחתום ע"ג הבקשה- מחלקת דרכים (בהתאם להמלצתם לדיון)	
18	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה לתוספת דרגנועים וקירוי בתחנת רכבת נבון בכפוף לשינויים והצגת הפרטים הנדרשים בתנאים ובכפוף להצגת השטחים הנותרים – הכל בתיאום עם בוחנת הרישוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2021/0249.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת מגדל מגורים בן 31 קומות, מעל קומת כניסה וגני ילדים. סה"כ 173 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קרסו נדל"ן בע"מ -
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בן-צור בועז
מתכנן השלד	מהנדס שליו דורון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קולומביה 28, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	148	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
496463	תחילת תוקף	08/06/2019			

תאור הבקשה

דיון נוסף, ראה חו"ד.

ברחוב קולומביה שבשכונת קריית מנחם מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית פינוי והריסת מבנים קיימים, בניית 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד. המתחם כולו מוגש ב-4 בקשות נפרדות.

בבקשה זו מבקשים את בניית המגדל המערבי בן 31 קומות ע"ק מעל קומת כניסה וגני ילדים 173 יח"ד בתא שטח 2 (אזור מגורים ד') עפ"י תב"ע 496463.

במקביל מקודמות בקשות מס' 21/247-50 לבניית המרתפים, הבניינים והמגדלים.

בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/247.1 אשר אושר בוועדה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 964634 אשר הופקדה בתאריך 13/03/2018 ואושרה בתאריך 08.06.2019

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 496463 במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה, נימוקי ההקלה : תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים"

עד תום מועד להגשת התנגדויות- הוגשה התנגדות אשר הוסרה

להלן פרוט הבניה המוצעת :

מוצע בניין בן 31 קומות מעל קומת כניסה עם גני ילדים, 4 קומות הת"ק מבוקשות בתיק 21/247

תנאי למתן היתר- קבלת היתר בניה לתיק 2021/247

חניון :

מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי אשר מבוקשות בתיק 21/247.

קומת קרקע מפלס 0.00

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית צפונית אל לובי ראשי הכולל 2 חדרי מדרגות ומעליות .

וכן, מוצעים 3 גני ילדים עם כניסה נפרדת מאזור המגורים, מכיוון דרום מזרח. כאשר גן אחד לא מוצע בבקשה זו ויבוקש בהתאם לתב"ע עתידית.

קומה 1

מוצעת קומה חלקית הכוללת 4 יח"ד בקומה.

קומות 2-31

מוצעות 6 יח"ד בקומה למעט בקומה 31 בה מוצעות 2 יח"ד בלבד.

תכנית גגות :

מוצע גג בטון שטוח הכולל קולטים, מאגרי מים וחדר משאבות,
היציאה אל הגג מחדר המדרגות.

הריסה :

סה"כ מוצעים להריסה בכל המתחם- בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד, מבנה מסחרי ו-2 מבני ציבור (גני ילדים)

עפ"י סעיף 2.2.4.ג: "הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה "

הבניינים הקיימים מסומנים להריסה, מוצג על גבי תכנית המדידה

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה

יצוין כי הריסת הבניינים מוגשת בתיק מס' 21/247.1 אשר אושר וטרם התקבל בו היתר.

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 2.6. קובע סטייה ניכרת לעניין :

1. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ

2. קווי בניין

3. מרחק בין חזיתות הצד של המבנים במגרש 4

4. גובה מבנים

5. הוראות לעניין מרפסות כמצויין בסעיף 4.1.2.א

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. מפלסי הכניסות -סעיף סטייה ניכרת

סעיף 6.2.1. "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ יהיו תואמים למפלסי הפיתוח הסמוך כך שתתאפשר נגישות מרבית בין השצ"פ לבנין, סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת"

מפלס הכניסה המוצע: 806.62

מפלס השצ"פ המוצע: 806.50 - כנדרש

2. מיקום/קווי בניין- סעיף סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 20/6755 מידע בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום, קו בנין ת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק,

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

יש לסמן בתוכניות את קווי הבניין בהתאם למסומן במפת המדידה שבתיק המידע.-סומן כנדרש

3. מרחק בין חזיתות הצד של המבנים במגרש 4- סטיה נכרת

לא רלוונטי לבקשה זו.

4. גובה מבנים- סטיה נכרת

מותר: 109 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מוצע: 106.97 מ'- במסגרת המותר

עפ"י הערה 1 לטבלה 5: מעל גובה זה יותרו חדר מכוניות/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 2 מ'- מעל מפלס הגג מוצע חדר יציאה לגג, חדר משאבות ומאגרי מים

5. מרפסות- סטיה נכרת:

בסעיף 4.2.2.א מפורטות הוראות לעניין מרפסות כלהלן:

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.

2. המרפסות יכולות להיות מקורות ולא מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד

4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.

5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

-כל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה נכרת.

מוצעות מרפסות זיז מקורות ומקורות חלקית במסגרת כוללנית ואחידה כמה שניתן לבניין.

לכל יח"ד מוצעת מרפסת אחת בלבד ובשטח של עד 11 מ"ר למעט מרפסות בשטח של 20 מ"ר המוצעות ל-7 יח"ד - יש לצמצם עד לשטח של 14 מ"ר או לחשב השטח החורג במניין השטחים העיקריים- תוקן.

יש להציג תמהיל מרפסות המוכיח כי שטח מרפסת לדירה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע שטח המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ליח"ד. - הוצג חישוב המוכיח כי שטח מרפסות ממוצע ליח"ד הינו 10 מ"ר

שטחי המרפסות המוצעות סה"כ : 1800 מ"ר

מותר עפ"י טבלה 5 : 1800 מ"ר-

יש לסמן מרפסות מקורות/ לא מקורות כראוי.

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לבצע פרט ניתוק או לחשבן במניין שטחים עיקריים - תוקן-תוכננו מרפסות מנותקות והיתר חושבו במניין שטחים עיקריים

מס' קומות :

מותר : 32 קומות ע"ק ו-5 קומות ת"ק

מוצע : 32 קומות ע"ק- כמותר.

קומות הת"ק ייבחנו בתיק 21/247

מס' יח"ד :

על פי טבלה 5 מותר : 501 יח"ד מוצע : 731 יח"ד

מבקשים 23 יח"ד מעבר למותר- פורסמה הקלה בעניין- "הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 496463 במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה, נימוקי ההקלה : תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים"

בסעיף 2.4.2 מצוין כי : "תתאפשר גמישות לעניין תוספת יח"ד בתחום התכנית והכלל במסגרת הסמכות הנתונה בידי הועדה המקומית על פי החוק, לא תותר הפחתה של יח"ד".

סעיף 6.5.1 : "התכנית תציע תמהיל יח"ד מגוון אשר יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר"- 20% מתוך 173 יח"ד= 35 יח"ד-

הוצג תמהיל המוכיח כי 82 יח"ד מוצעות בשטח של עד 80 מ"ר

שטחי בניה :

מגורים :

שטח עיקרי :

ע"ק- מותר : 13940 מ"ר מוצע : 13934.08 מ"ר- נותרו : 5.92 מ"ר

ת"ק- מותר : 0 מ"ר מוצע : לא מוצעים שטחים ת"ק בבקשה

שטחי שרות :

ע"ק- מותר : 6100 מ"ר מוצע : 5266.23 מ"ר- נותרו : 833.77 מ"ר

ת"ק- מותר : 6509.7 מ"ר מוצע : בבקשה זו לא מוצעים שטחים ת"ק, החניון מבוקש בתיק 21/247

מבנים ומוסדות ציבור :

מותר : 330 מ"ר מוצע : 235.67 מ"ר עיקרי+ 38.42 מ"ר (ממ"מ)= 274.09 מ"ר סה"כ- תוקן ל-330 מ"ר

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי- 115 מ"ר עיקרי לכל גן (שטחי ממ"מ נכללים בשטחים העיקריים), מתוחם 60 מ"ר חצר מקורה (30 מ"ר) לכל גן,

יש לחשב שטח חצר מקורה במניין השטחים העיקריים ושלא יפחת מ-30 מ"ר לכל גן- וכן, יש לוודא עמידה בשטחים מותרים

מבני ציבור

סעיף 4.2.2.א קובע הוראות לעניין השטחים המיועדים למבני הציבור:

1. "מוסדות החינוך בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בשטח המסומן בנספח הבינוי במגרשים 1 ו-2 בצבע ירוק וכחול המצוי בקומת הקרקע של הבניין ויותר שימוש לגני ילדים בלבד, מיקום גני הילדים בנספח הבנוי מחייב לצורך זה".

2. שטח גני הילדים חצרותיהם יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת החלוקה החדשה, והבעלות של העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שיסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף"

3. לכל גן ילדים תשויך חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר".

גני הילדים מוצעים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.

שטח החצרות המוצעות לגנים הינו- 178 מ"ר- ו-145 מ"ר- נדרש לתכנן חצר שלא תפחת מ-175 מ"ר כאשר 30 מ"ר מתוחם יהיה מקורה.

התקבל אישור אגף מבני ציבור לתוכנית.

מוצע שטח עבור

גן ילדים נוסף אשר לא כלול בבקשה ויבוקש בעתיד עפ"י תב"ע 1301258

מחסנים:

בבקשה זו לא מוצעים מחסנים.

קומות הת"ק מבוקשות בתיק 21/247 וכוללות מחסנים- ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד- יש לוודא עמידה בדרישה זו.

אשפה :

עפ"י סעיף 6.9 : "לכל מגדל יהיה פיר פינוי אשפה מרכזי לחדר מכלי אשפה".

מוצע פיר פינוי אשפה בצמוד לחדר המדרגות.

-התקבל אישור מחלקת תברואה לבקשה.

גדרות :

עפ"י סעיף 6.5.5 : "גדרות הפונות לכיוון השצ"פ לא יעלו על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח הסמוך. מעל גדרות אלה תותר גדר קלה או חיה בלבד"- גבהי הגדרות המוצעות אינו עולה על 1.2 מ'- כמותר

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 להוראות התכנית קובע הוראות לעניין שלביות ביצוע :

1. תנאי להיתר בניה- אישור מהנדס העיר לפתרון הטכנולוגי לאיסוף אשפה

- הכנת חו"ד סביבתית הכוללת הצללה, עוצמת רוחות, מטרדי רעש ועוד בתאום עם מחלקת איכות הסביבה.

2. תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/חפירה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון- הגשת תכנית פתוח לשצ"פים ולדרכים בתחום התכנית לאישור שפ"ע ותושי"ה ובתאום עם אדריכל העיר.

5. תנאי לטופס 4 מגדל ראשון- השלמת החניון לשביעות רצון מחלקת תושי"ה ושפ"ע

6. תנאי לאכלוס מגדל ראשון- פיתוח שצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

7. הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנין האחרים בתכנית וללא תלות בפינוי הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים.

בעלויות

החלקה בבעלות עיריית ירושלים ובעלים פרטיים- התקבלה חתימת המבקשים, חברת "קרסו נדלן בע"מ" ע"י יופי כח של הבעלים וחתימת מחלקת נכסי העיריה לפתיחת התיק בלבד.

תנאי להיתר- קבלת אישור סופי של מחלקת נכסי העיריה.

אישורים :

בתאריך 3.11.21 התקבלה חו"ד מנהל מחלקת תכנון מר עופר אהרון לעניין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תב"ע, לפיו :

1. תכנית הפינוי בינוי ברחוב קולומביה (מס' 496463) עתידה להוסיף 276 יח"ד ל- 96 יח"ד קיימות סה"כ יהיו 372 יח"ד בפרויקט.
 2. בשטח התכנית קיימות 8 כיתות גני ילדים אותם התכנית מציעה להריסה, ועדיין לא נמצא פתרון ביניים מוסכם עבור כיתות אלה עד לסיום הבנייה.
 3. כעת מבוקשת תוספת שבס של 46 יח"ד, כך שיחס הפינוי בינוי יאמיר ל- 4.4, יחס פינוי בינוי גבוה לאזור. מדובר על צפיפות חריגה של כ-80 יח"ד לדונם.
 4. נציין גם כי בתב"ע המאושרת מוצעת הפרשת שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.1 דונם אשר קטנה בכ- 300 מ"ר מהשטח הקיים למבנים ומוסדות ציבור המיועד להריסה. כמו כן צורת המגרש למבני ציבור המוצע אינה רגולרית ולא תאפשר ניצול מיטבי של השטח.
 5. מעבר לכך, התכנית לא נותנה מענה פרוגרמטי לנדרש מתוספת יח"ד המוצעת, אלא למעשה "מחזירה" את כיתות גני הילדים שעתידות להיהרס במסגרת הפרויקט.
 6. בקריית מנחם בכלל ובאזור התכנית בפרט, ישנן תכניות רבות לפינוי בינוי אשר יעמיסו על התשתיות הקיימות באופן ניכר. פרוגרמה שנעשתה במחלקה למדיניות התכנון וקיבלה אישור מחודש בבדיקה על ידי צוות הבקרה לתכנית אב יובלים גנים, העלתה שהיצע השטחים הציבוריים והשטחים פתוחים בשכונה מועט ומה שקיים בעייתי למימוש. וכי הוא מספק לכ- 5500 יח"ד בשתי השכונות. אישור הבקשה יהווה תקדים ועלול לגרום לכך שיוזמות נוספות בשכונה במבנים שהוגדרו ע"י תכנית האב כמצריכים פינוי בינוי לא יקודמו. או שלחלופין יקודמו מבלי לתת מענה מספק לשירותי ציבור.
- לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי אין לאשר את הבקשה לתוספת יח"ד ((שבס) בפרויקט זה.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך : 7.2.2022

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 04.04.2022

התקבל אישור מח' מבני ציבור בתאריך 27.02.2022

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 30.01.2022

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 30.03.2022 לפיו : "אין התנגדות לתכנון עקרוני של השצ"פ, תנאי להיתר- אישור תוכניות מעודכנות".

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 17.02.2022 לפיו : " בקשה של התחדשות עירונית במתחם קולומביה - אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדת הרישוי בלבד ובכפוף לאישור בקרת התנועה .

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי .

משרד אייל קראוס תכנן ואישר תכנון הסדרי תנועה הכולל שינויים גיאומטריים , הסדרות חנייה ציבורית, תכנון מעגל תנועה במקום הצומת של מקסיקו / קולומביה,

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 01.03.2022

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום-

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. בתאריך : 22.05.2024 נידון התיק בוועדה, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 בסמכות מקומית והוגשה הרמוניקה בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבהרמוניקה המקורית. החלטת הוועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהיה אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) והגשת היתר נוסף להשמש חלל גני הילדים וכן, לבצע את הגנים ברמת גמר. בשלב הבדיקה במחלקה לבקרת תוכניות התגלה כי התכנית איננה בסמכות מקומית ויש לקדמה במחוז, דבר המעכב משמעותית את התקדמות הפרוייקט. על כן, מובא התיק להכרעת ועדה לעניין העברת התנאי כך ; שאישור התכנית למטלה הציבורית, וההיתר להשמש השטח, יהווה כתנאי לתעודת איכלוס.
23/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. בתאריך : 22.05.2024 נידון התיק בוועדה, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 בסמכות מקומית והוגשה הרמוניקה בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבהרמוניקה המקורית. החלטת הוועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהיה אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) והגשת היתר נוסף להשמשת חלל גני הילדים וכן, לבצע את הגנים ברמת גמר. בשלב הבדיקה במחלקה לבקרת תוכניות התגלה כי התכנית איננה בסמכות מקומית ויש לקדמה במחוז, דבר המעכב משמעותית את התקדמות הפרוייקט. על כן, מובא התיק להכרעת ועדה להעברת התנאי כך שאישור התכנית למטלה הציבורית וההיתר להשמשת השטח יהווה כתנאי לתעודת איכלוס ולא כתנאי לקבלת היתר כפי שקבעה הוועדה.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי. תנאי להעברת הבקשה לגורמים - תאום סופי של חלל גני הילדים עם האגף למבני ציבור . תנאים נוספים : 1. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) 2. על היזם להגיש היתר נוסף להשמשת חלל גני הילדים, וכן לבצע את הגנים ברמת גמר - הכל בתאום עם החלקה לכלכלה אורבנית ובכפוף להסכם שיחתם מול היזם בעניין זה.	22/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר	16/05/2024	חוות דעת תכנונית

יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. כעת, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 הוגשה תוכנית בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבתכנית המקורית. מתוכננים 131 מחסנים בחניון הת"ק מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הרשומים ומפורטים בתאור הבקשה		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה, תנאי להיתר יהיה אישור תכנית 1301258 למטלה הציבורית הנדרשת.	16/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
כדי לאפשר לקיים פגישה עם הצוות המקצועי.	08/06/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
באם לאשר את הבקשה למרות התנגדות המחלקה למדיניות תכנון לתוספת יח"ד כמפורט בחו"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלה שפורסמה לתוספת יח"ד. באם יוחלט לדחות התנגדות המחלקה למדיניות תכנון- אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן התוכנית בהתאם להערות שבתכנית a ולתאור הבקשה	31/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית	31/05/2022	חוות דעת תכנונית

מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, פינוי והריסת מבנים קיימים בניית 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד, ברחוב קולומביה שבקריית מנחם. בבקשה זו מבקשים את בניית המגדל המערבי בן 31 קומות מעל קומת כניסה עם גני ילדים, סה"כ-173 יח"ד בתא שטח 2 (אזור מגורים ד') עפ"י תב"ע 496463. במקביל מקודמות בקשות מס' 21/247-50 לבניית המרתפים, הבניינים והמגדלים. בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/247.1 אשר אושר בוועדה בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה למעט ההקלה שפורסמה לתוספת יח"ד- התקבלה חו"ד מנהל מחלקת תכנון מר אופר אהרון המתנגדת לתוספת יח"ד. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
הקלה להוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 101-0496463, במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה. נימוקי ההקלה: תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים.	22/06/2021	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
	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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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
	תנאי לקבלת היתר בניה ראשון- הגשת תכנית פתוח לשצ"פים ולדרכים בתחום התכנית לאישור שפ"ע ותושי"ה ובתאום עם אדריכל העיר.	14
	תנאי למתן היתר בניה/ הריסה/חפירה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור	15

	המחלקה לאיכות הסביבה	
16	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית 'הא הריסת הבינוי המסומן להריסה	
17	חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי בהתאם לדרישת מחלקת דרכים	כן
18	אישור סופי של מחלקת שפ"ע	
19	לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות	
20	100% חתימות מכתב מעו"ד	
21	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
22	אישור תב"ע 1301258	
23	אישור מחלקת המאור	
24	א איתנאי למתן היתר הבניה הושורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים)	
25	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - תאום סופי של חלל גני הילדים עם האגף למבני ציבור	כן
26	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים או הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד.

בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה.

בתאריך: 22.05.2024 נידון התיק בוועדה, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 בסמכות מקומית והוגשה הרמוניקה בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבהרמוניקה המקורית.

החלטת הוועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהיה אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) והגשת היתר נוסף להשמשת חלל גני הילדים וכן, לבצע את הגנים ברמת גמר.

בשלב הבדיקה במחלקה לבקרת תוכניות התגלה כי התכנית איננה בסמכות מקומית ויש לקדמה במחוז, דבר המעכב משמעותית את התקדמות הפרויקט.

על כן, מובא התיק להכרעת ועדה לעניין העברת התנאי כך; שאישור התכנית למטלה הציבורית, וההיתר להשמשת השטח, יהווה כתנאי לתעודת איכלוס.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לאור חוות דעת משפטית
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0105.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, דרכים/תחנות
מהות בקשה	2 בניני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע , לפי תב"ע מס" 0694828-101 בנינים B ו A
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוודאלה מוחמד סאלח
עורך הבקשה	אדריכל גלובוס אפנר שירלי
מתכנן השלד	מהנדס כרוף הייסם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אום אל דראג 1 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30543	64	לא
30543	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
12351	תחילת תוקף	22/01/2014			
694828	תחילת תוקף	07/07/2021	1	מגורים ג	4370.36
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

דיון נוסף בוועדה לאור מחיקת ערר וחוות דעת משפטית מעו"ד נויה גבע:

בתאריך 4/3/24 הוגשה בקשה לשני בנייני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע לפי תב"ע 694828 בשכונת שועפט.

כחלק מתנאי הסף לבקשה, הוצגה הוכחת בעלות אשר אושרה ע"י ועדת הבעלויות.

וועדת הבעלויות אישרה את הבעלויות על בסיס מצג של הסכמי חלוקה.

בשלב מאוחר התברר כי סביב הסכמים אלה מתנהל הליך שיפוטי קנייני בין השותפים,

וע"כ הובא הנושא שנית לדיון בוועדת הבעלויות אשר החליטה שהיא לא הגורם המוסמך להכריע בסוגיה של

מחלוקת קניינית, ויש להתיר לבית המשפט למצות את ההליך.

נציין כי טרם הוגשו המסמכים לקליטת הבקשה, טרם שולמה האגרה וטרם בוצע משלוח הודעות לבעלים שלא חתמו וכן הבקשה טרם הועברה לשלב הבקרה המרחבית.

לבקשה הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד זיאד קעואר, המייצג 1/3 מבעלי הזכויות בחלקות 62 ו- 63.

להלן פירוט טענותיו:

מסמכי הבעלות שהוגשו הינם חלקיים ולא מכילים את כל החלקות הרלוונטיות.

הבקשה הוגשה ללא ידיעתם והסכמתם של מרשיו.

לא הוצגה הסכמת של לפחות 75% מהבעלים.

פגיעה בזכויות הקנייניות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
	בתאריך 22/5/2024 הוחלט בוועדה המקומית לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להכרעת בית משפט בעניין תימוכין קנייניים בתיק היתר 2024/0105.
	מדובר בבקשה להקמת שני בנייני מגורים בחלק מחלקות 63 ו-64 בגוש הסדר 30543 בשכונת שועפט.
	לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי זכויות בחלקה 63 ונדרשה בחינה נוספת של ועדת הבעלויות אשר הודיעה כי אינה יכולה ליתן החלטה וכי יש להמתין להכרעת בית המשפט.
	מבדיקה נוספת של עו"ד נויה גבע לאחר הגשת ערר בחומר

הקנייני התגלה כי בנוסף לעובדה שישנה מחלוקת קניינית בין בעלי המקרקעין לגבי חלקה 63, חלק גדול מבעלי הזכויות הנטענים של חלקה 64 הינם נפקדים וכ-60 אחוז מן הזכויות בחלקה 64 מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ולכן נדרשת הסכמתו גם כן (בהתאם למכתב האנ"נ מיום 27.8.2024). לכן, מלבד המחלוקת הקניינית שהתגלתה במסגרת ההתנגדות שהוגשה, הרי בנסיבות העניין אין לבקשה תימוכין קנייניים. על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר. הדיון בערר היה אמור היה להתקיים ביום 15.6.2025. ביום 11/6/2025 הגיש העורר, באמצעות עורך דינו, בקשה למשיכת הערר וביטול הדיון . ביום 12/6/2025 החליטה ועדת הערר למחוק את הערר ולבטל את הדיון . הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך דחייה מוחלטת לאור זאת שאין למבקשים די תימוכין קנייניים הנדרשים לקידום הבקשה להיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בתאריך 22/5/2024 הוחלט בוועדה המקומית לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להכרעת בית משפט בעניין תימוכין קנייניים בתיק היתר 2024/0105. מדובר בבקשה להקמת שני בנייני מגורים בחלק מחלקות 63 ו-64 בגוש הסדר 30543 בשכונת שועפט. לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי זכויות בחלקה 63 ונדרשה בחינה נוספת של ועדת הבעלויות אשר הודיעה כי אינה יכולה ליתן החלטה וכי יש להמתין להכרעת בית המשפט. מבדיקה נוספת של עו"ד נויה גבע לאחר הגשת ערר בחומר הקנייני התגלה כי בנוסף לעובדה שישנה מחלוקת קניינית בין	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

בעלי המקרקעין לגבי חלקה 63, חלק גדול מבעלי הזכויות הנטענים של חלקה 64 הינם נפקדים וכ-60 אחוז מן הזכויות בחלקה 64 מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ולכן נדרשת הסכמתו גם כן (בהתאם למכתב הא"נ מיום 27.8.2024). לכן, מלבד המחלוקת הקניינית שהתגלתה במסגרת ההתנגדות שהוגשה, הרי בנסיבות העניין אין לבקשה תימוכין קניינים. על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר. הדיון בערר היה אמור היה להתקיים ביום 15.6.2025. ביום 11/6/2025 הגיש העורר, באמצעות עורך דינו, בקשה למשיכת הערר וביטול הדיון . ביום 12/6/2025 החליטה ועדת הערר למחוק את הערר ולבטל את הדיון . הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך דחייה מוחלטת לאור זאת שאין למבקשים די תימוכין קניינים הנדרשים לקידום הבקשה להיתר.		
הבקשה היא להקמת בנייני מגורים , האחד כולל מעון בקומת הקרקע, לפי תב"ע מספר 0694828-101 a-b בבקשה זו הוגשה התנגדות לעניין הזכויות , המחלוקת הקניינית עומדת בפני ביה"מש , המלצת וועדת בעלויות , לאחר שבחנה פעם נוספת את המסמכים , היא להמתין להכרעת בית המשפט. עו"ד גנוניאן בשם המבקשים טוען כי בית המשפט לא הוציא צו מניעה ולכן יש לדון בתיק ולדחות את ההתנגדות . הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להכרעת בית המשפט במחלוקת הקניינית. מובהר כי לוועדה אין כלים להכריע במחלוקת וכי הוועדה מוסמכת להחליט כן עד לקבלת החלטת בית המשפט בעניין המחלוקת הקניינית	22/05/2024	דיון בוועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת
עד לקבלת החלטת בית המשפט בעניין המחלוקת הקניינית	09/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בתאריך 4/3/24 הוגשה בקשה לשני בנייני מגורים, האחד כולל מעון בקומת הקרקע לפי תב"ע 694828 בשכונת שועפט. כחלק מתנאי הסף לבקשה, הוצגה הוכחת בעלות אשר אושרה ע"י ועדת הבעלויות. וועדת הבעלויות אישרה את הבעלויות על בסיס מצג של הסכמי חלוקה. בשלב מאוחר התברר כי סביב הסכמים אלה מתנהל הליך שיפוטי קנייני בין השותפים, וע"כ הובא הנושא שנית לדיון בוועדת הבעלויות אשר החליטה שהיא לא הגורם המוסמך להכריע בסוגיה של מחלוקת קניינית, ויש להתיר לבית המשפט למצות את ההליך. נציין כי טרם הוגשו המסמכים לקליטת הבקשה, טרם שולמה האגרה וטרם בוצע משלוח הודעות לבעלים שלא חתמו וכן הבקשה טרם הועברה לשלב הבקרה המרחבית. לבקשה הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד זיאד קעואר, המייצג 1/3 מבעלי הזכויות בחלקות 62 ו- 63. להלן פירוט טענותיו : מסמכי הבעלות שהוגשו הינם חלקיים ולא מכילים את כל החלקות הרלוונטיות. הבקשה הוגשה ללא ידיעתם והסכמתם של מרשיו. לא הוצגה הסכמת של לפחות 75% מהבעלים. פגיעה בזכויות הקנייניות.		

הכנת נוסח פרסום	04/03/2024	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה 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
	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

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

בתאריך 22/5/2024 הוחלט בוועדה המקומית לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להכרעת בית משפט בעניין תימוכין קנייניים בתיק היתר 2024/0105.

מדובר בבקשה להקמת שני בנייני מגורים בחלק מחלקות 63 ו-64 בגוש הסדר 30543 בשכונת שועפט.

לבקשה הוגשה התנגדות של בעלי זכויות בחלקה 63 ונדרשה בחינה נוספת של ועדת הבעלויות אשר הודיעה כי אינה יכולה ליתן החלטה וכי יש להמתין להכרעת בית המשפט.

מבדיקה נוספת של עו"ד נויה גבע לאחר הגשת ערר בחומר הקנייני התגלה כי בנוסף לעובדה שישנה מחלוקת קניינית בין בעלי המקרקעין לגבי חלקה 63, חלק גדול מבעלי הזכויות הנטענים של חלקה 64 הינם נפקדים וכ-60 אחוז מן הזכויות בחלקה 64 מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים ולכן נדרשת הסכמתו גם כן (בהתאם למכתב האנ"י מיום 27.8.2024).

לכן, מלבד המחלוקת הקניינית שהתגלתה במסגרת ההתנגדות שהוגשה, הרי בנסיבות העניין אין לבקשה תימוכין קנייניים.

על החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר. הדיון בערר היה אמור היה להתקיים ביום 15.6.2025.

ביום 11/6/2025 הגיש העורר, באמצעות עורך דינו, בקשה למשיכת הערר וביטול הדיון .

ביום 12/6/2025 החליטה ועדת הערר למחוק את הערר ולבטל את הדיון .

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך דחייה מוחלטת לאור זאת שאין למבקשים די תימוכין קנייניים הנדרשים לקידום הבקשה להיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2025/0115.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, בנין ציבורי, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הריסת 6 מבני מגורים, עבודות דיפון חפירה וביסוס עבור התחדשות עירונית כ-667 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מגדל קטמון מקבוצת בית ירושלמי גרנד יזמות
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	מהנדס בן אברהם מהנדסים משה מרדכי כהן
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	59

כתובת האתר

אברהם אלמליח 143, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30199	58	כן
30199	51	לא
30199	47	לא
30199	46	לא
30199	11	לא
30199	10	לא
30199	9	לא
30199	8	לא
30199	7	לא
30199	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			
855585	תחילת תוקף	11/11/2023			

תאור הבקשה

בשכונת קטמונים, במתחם היושב בין רחובות אלמליח ממערב ובר יוחאי ממזרח מבקשים היתר להריסת 6 מבני מגורים קיימים, חפירה דיפון וביסוס עבור בניית 4 מגדלי מגורים בהם משלובים שטחי מסחר ומבני ציבור, וסה"כ 667 יח"ד

הבניה מוצעת במגרשים 1-5 שבתב"ע 855585

היתר לבינוי טרם נפתח – הועלתה הגשה למערכת בשלב השלמת תנאים ממוקדמים מסס' תיק 2025/115.1.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 855585 אשר הופקדה ביום 09.05.2022 ואושרה ביום 11.11.2023.

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקות גובלות על החדרת העוגנים לשטחם- התקבלו 6 התנגדויות.

סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2.ג קובע הוראות סטיה נכרת לעניין :

1. מס' קומות

2. קווי בניין

3. מיקום עקרוני והיקף המסחר

4. הכניסות למסחר יהיו במפלס המדרכה

5. עקרונות הפיתוח

6. הוראות לעניין זכויות "מותנות".

עומק החפירה :

מותר עפ"י טבלה 5-6-7 קומות חניון בכל הבניינים,

מוצעת חפירה בעומק של 6 קומות חניון,

בנספח הבינוי מסומן מפלס קומת חניון 6- של -662.20 +

מוצע בבקשה מפלס חפירה בעומק של 659.50 + כאשר רצפה ראשונה מוצעת (כצל מהבינוי) במפלס -662.00- כמותר

מיקום/ קווי בניין- סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2024/5366 עם סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 855585

קו הבניין הת"ק מסומן בכחול ומוצג בקו 0 לכל המתחם-

החפירה מוצעת בתחום קו הבניין הת"ק- כמותר.

הריסה

מוצעות הריסת מבנים וגדרות קיימים בהתאם למורה בתשריט

רצפה ראשונה

במסגרת הבקשה לא מוצעת רצפה ראשונה.

נפח החפירה

יש להציג נפח חפירה

דיפון וכלונסאות

במסגרת הבקשה מוצעים עוגנים החודרים לחלקות המיועדות לדרך וחלקות פרטיות.

תידרש חתימת נכסים על כתב התחייבות לעוגנים זמניים בהתאם לאישור מח' דרכים כתנאי לקבלת היתר

פרטים

לא מוצגים פרטי דיפון לکلונסאות- יש להציג

עצים לשימור/ עקירה

קיימים עצים לעקירה, העתקה ושימור במתחם - התקבל אישור מחלקת שפ"ע לבקשה.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור בתאריך : 25.06.2025 , אושר לדיון בלבד, נרשמו תנאים לקבלת היתר

חוות דעת מח' איכות הסביבה

בתאריך 14.07.2025 התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה, נרשמו תנאים בהיתר

אישור מח' שפ"ע

בתאריך : 26.06.2025 התקבל אישור מחלקת שפ"ע, נרשמו תנאים ל קבלת היתר

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקשים "מגדל קטמון מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" , וע"י מיפה כוחם של בעלי הזכות בנכס.

תנאי לקבלת היתר- קבלת חתימת מחלקת נכסי העיריה לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה להתייחסות להתנגדויות כפי שפורט בחוות הדעת. המלצת האגף היא לאשר את הבקשה התואמת תכנית, וזאת בכפוף לשינוי שיטת דיפון או לחילופין לקבלת הסכמת המתנגדים והסרת התנגדותם לחדירת העוגנים. בנוסף, יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערות שבתוכנית a.
22/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית במגרש היושב בין רחובות אלמליח ממערב ובר יוחאי ממזרח בשכונת קטמונים מבקשים היתר להריסת 6 מבני מגורים קיימים, חפירה דיפון וביסוס עבור בניית 4 מגדלי מגורים בהם משלובים שטחי מסחר ומבני ציבור, וסה"כ 667 יח"ד הבניה מוצעת במגרשים 1-5 שבתב"ע 855585 היתר לבינוי טרם נפתח – הועלתה הגשה למערכת - הועלתה הגשה למערכת בשלב השלמת תנאים ממוקדמים מס' תיק 2025/115.1. במסגרת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 – התקבלו 6 התנגדויות למעט מס' התנגדויות המתייחסות לבניה כגון – חשש לקשיים שיחמירו את מצבה הבריאותי של קשישה אסתימטית ונכה, השלכות עתידיות של הבניה מבחינת היקפים, מס' קומות ומקומות חניה, חשש מפגיעה בתשתיות ונזק כספי, רעש לכלוך ואבק בזמן ביצוע העבודות, מרבית ההתנגדויות מתייחסות להחדרת העוגנים, על חשש מפני פגיעה במבנה ובתשתיות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

2	חוזר 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	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 משרד הבריאות
9	חתימת כתב התחייבות מול מחלקת נכסים לגבי עוגנים שחודרים לכבישים
10	אישור סופי של מחלקת דרכים
11	אישור סופי של מחלקת שפ"ע
12	אישור מחלקת נכסים
13	תצ"ר כשרה לרישום

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

להתייחסות להתנגדויות כפי שפורט בחוות הדעת.

המלצת האגף היא לאשר את הבקשה התואמת תכנית, וזאת בכפוף לשינוי שיטת דיפון או לחילופין לקבלת הסכמת המתנגדים והסרת התנגדותם לחדירת העוגנים.

בנוסף, יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהעלות שבתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2025/0078.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסה וחפירה, דיפון בביצוע יסודות במסגרת התחדשות עירונית לבניית 125 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הבית בנורית מקבוצת בית ירושלמי יחיאל סגל
עורך הבקשה	אדריכל בריידמן יואל
מתכנן השלד	מהנדס קרגולה טומי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	157

כתובת האתר

הנורית 8, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	103	לא
30439	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
963124	תחילת תוקף	23/03/2024			

תאור הבקשה

ברחוב הנורית 8 בשכונת עיר גנים, מבוקשת הריסת בניין קיים, חפירה ודיפון במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי עבור מגדל בן 22 קומות הכולל מגורים, מסחר ושטחי ציבור ובו 125 יח"ד.

תיק בינוי מס' 25/78.1 נמצא בשלב בקרה מרחבית

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית 963124 בסמכות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 3.8.23

תחילת תוקפה היה מיום 23.3.24

התכנית כוללת הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

פרסום

בתאריך 28.5.25 הבקשה יצאה ליידוע הציבור לפי תקנה 36 לחדירת עוגנים זמניים לחלקות פרטיות גובלות בגוש : 30439 חלקות : 25,73,95,102 גם לחוכר.

תום מועד התנגדויות היה ביום : 19.6.25

התקבלו 2 התנגדויות

להלן פירוט ההתנגדויות :

המתנגדת היא בעלתה זכויות במגרש 1 בשותפות, ויזמת תכנית מס' 109876 "נוף הפארק אשר אושרה למתן תוקף ביום 2.11.2016. מדובר בתכנית להתחדשות עירונית החלה על מקרקעין הידועים כגוש : 30439 חלקות : 73,95,97,100,102,104 ע"ג רחובות הנורית 10,12,14 .

התכנית כוללת פינוי 100 יח"ד והקמתן של 428 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור. התכנית קובעת תכסית תת קרקעית של 100% עבור חניות

החדרת העוגנים המבוקשת לחלקות כאמור לעיל, מנוגדת לתכנית המאושרת ועלולה לפגוע בתכנית המאושרת ובבסיס הכלכליות של הפרויקט העתיד להבנות.

בנוסף,

המתנגדת טוענת כי לא קיבלה משלוח הודעות לפי תקנה 36 בהתאם לכך שמוצעים עוגנים לחלקה 102 שבבעלותה .

התנגדות נוספת הקבלה מטעם דייר המתגורר בצמוד לחלקה המבוקשת וטוען כי החדרת העוגנים על שטחו יביא לעומס יתר ברחוב ושינוי אופי השכונה לשכונה פחות דתית.

בהתייחס להתנגדות הראשונה,

הבקשה מאושרת בכפוף ל-2 האפשרויות הבאות :

שינוי שיטת הדיפון לכיוון חלקת המתנגדת ללא החדרת עוגנים.

ככל שתתקבל הסכמת החלקה הגובלת והסרת ההתנגדות שהוגשה ניתן יהיה לאשר את העוגנים כפי שהוצעו.

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות התכנית :

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית),

מפלסי הכניסה לבניין מרחוב הנורית לבניין הינם מחייבים, סטייה מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת, תותר סטייה של עד 100 ס"מ במפלסים אלו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובלבד שהכניסה למסחר ולמבואות הבניין יהיו ממפלס המדרכה הסמוכה. (סטייה ניכרת מתוכנית)

מס הקומות הינם מחייבים, כל שינוי במספר הקומות כמפורט בנספח הבינוי (למעט תוספת קומה טכנית) תחשב כסטייה ניכרת.

מיקום העקרונות של המסחר יהא על פי המפורט בנספח הבינוי.

קווי הבניין המוצעים להריסה תואמים את קווי הבניין המאושרים בתשריט התכנית.

יתר ההוראות יחולו על תיק הבינוי.

מפלסי החפירה המאושרים ועומקי החפירה המוצעים :

מותר

בהתאם לסעיף 4.1.2 בהוראות הבינוי

תותר הקמת בניין מגורים בן 20 קומות על קרקעיות מעל קומת מסד ממפלס רחוב הנורית, הכולל: קומת כניסה לובי ומסחר במפלס הכניסה הקובעת, מגורים ובנוסף קומה טכנית על הגג,

3 קומות מתחת למפלס הנורית וכן 5 קומות תת קרקעיות

בהתאם להערה (ח) בטבלת הזכויות

תותר הוספת שטחי שירות תת קרקעיים ותוספת קומות תת קרקעיות לחנייה, בנוסף לטבלה 5, בשלב היתר הבניה, בהתאם לצורך ללא הגשת תכנית נוספת.

בהתאם לנספח הבינוי

יותר 8 קומות ת"ת מתחת למפלס הקובע עד למפלס -27.20, +738.67

מוצע-

10 קומות ת"ת מתחת למפלס הקובע. עד למפלס 741.65, +33.25-.

-בתיק הבינוי טרם התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה

אישור עומק החפירה הסופי יינתן בכפוף לאישור מחלקת תנועה בתיק הבינוי.

נפח חפירה :

יש לציין נפח חפירה ע"ג התוכנית

עוגנים חודרים

בבקשה מוצעים עוגנים זמניים החודרים לכל החלקות הגובלות.

חלקות 25,73 – הינם חלקיות פרטיות

חלקות 45,41,99,103 – חלקות בבעלות העירייה

חלקות 95,102- חלקות בבעלות רשות הפיתוח.

בתאריך 28.5.25 הבקשה יצאה ליידוע הציבור לפי תקנה 36 לחדירת עוגנים זמניים לחלקות פרטיות גובלות בגוש : 30439 חלקות : 25,73,95,102 גם לחוכר.

התקבלה התנגדות לחדירת העוגנים לכיוון חלקות 73,102

ראה לעיל את פירוט ההתנגדות.

תנאי לקבלת היתר יהא הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

שלביות ביצוע :

בניית כל מבנה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בנייה בשלבים.

תנאי למתן היתר בנייה – תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המבונים ולשצ"פ (קירוי כניסה לחניון) בתאום עם אד' העיר.

תנאי לאכלוס – ביצוע בפועל שטחים ציבוריים המבונים ברמת מעטפת, ופיתוח השצ"פ (קירוי כניסה לחניה) לשביעות רצונו של אד' העיר.

שלביות הביצוע תהיה נכונה להיתר הבינוי.

אישורים שהתקבלו

אישור היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 20.7.25

תנאי לטופס 2 - פינוי האסבסט והצגת אישור הטמנה ותעודת אכלוס מקבלן אסבסט מוסמך.

עמידה בתנאי המחלקה למניעת מפגעים בזמן העבודה

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – התקבל מיום 3.6.25

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 38,139 ש"ח עבור שימור והעתקת עצים (שימור - 35,577 ש"ח, העתקה - 2,562 ש"ח)

2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,448 ש"ח עבור פיצוי נופי.

3.הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל.

חוות דעת מחלקת דרכים- אושר מתאריך 14.7.25

הבקשה משוחררת לדיון בוועדה בלבד.

מבחינת היתר חפירה ומילוי :

א (יש להגיש אישורי מהנדס קונסט' ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות הכביש והקרקע.

ב (בעניין ביצוע עוגנים זמניים יש להעביר למחלקת דרכים :

1.כתב התחייבות חתום לשנה לגבי ביצוע עוגנים (לציין בסעיף 9 עלות 100,000 ₪).

2.ערבות בנקאית מקורית שהבנק חתם עליה, לתקופה של שנה עבור הקמת עוגנים על סך 100,000 ש"ח.

תנאים להעברת הבקשה לגורמים –

-עומק החפירה יאושר בכפוף לאישור מחלקת תנועה בתיק הבינוי

-אישור מח' דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה.

-אישור מחלקת נכסים

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
מומלץ לאשר את הבקשה בהיותה תואמת תכנית וזאת בכפוף ל-2 האפשרויות הבאות: שינוי שיטת הדיפון לכיוון חלקת המתנגדת ללא החדרת עוגנים. ככל שתקבל הסכמת החלקה הגובלת להתנגדות שהוגשה ניתן יהיה לאשר את העוגנים כפי שהוצעו. ובכפוף לתיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחן הרישוי ותכנית a תנאים להעברת הבקשה לגורמים –	22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-עומק החפירה יאושר בכפוף לאישור מחלקת תנועה בתיק הבינוי -אישור מח' דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה. -אישור מחלקת נכסים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 963124 תחילת תוקף : 23/03/2024 ייעוד הקרקע : ברחוב הנורית 8 בשכונת עיר גנים, מבוקשת הריסת בניין קיים,	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

חפירה ודיפון במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי עבור מגדל בן 22 קומות הכולל מגורים, מסחר ושטחי ציבור ובו 125 יח"ד. תיק בינוי מס' 25/78.1 נמצא בשלב בקרה מרחבית מומלץ לאשר את הבקשה בהיותה תואמת תכנית בכפוף ל-2 האפשרויות הבאות: שינוי שיטת הדיפון לכיוון חלקת המתנגדת ללא החדרת עוגנים. ככל שתתקבל הסכמת החלקה הגובלת והסרת ההתנגדות שהוגשה ניתן יהיה לאשר את העוגנים כפי שהוצעו. ובכפוף לתיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחן הרישוי ותכנית a		

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
	חזזה 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/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור משרד הבריאות	8
	כתב התחייבות לגבי עוגנים שחודרים לכבישים	9
	גשת ערבות בנקאית בסך 38,139 ש"ח עבור שימור והעתקת עצים (שימור - 35,577 ש"ח, העתקה - 2,562 ש"ח)	10
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,448 ש"ח עבור פיצוי נופי.	11
	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל	12
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים- אישור מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	13
	תנאי להפצת הבקשה לגורמים - אישור מחלקת נכסים	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בהיותה תואמת תכנית וזאת בכפוף ל-2 האפשרויות הבאות :

שינוי שיטת הדיפון לכיוון חלקת המתנגדת ללא החדרת עוגנים.

ככל שתקבל הסכמת החלקה הגובלת להתנגדות שהוגשה ניתן יהיה לאשר את העוגנים כפי שהוצעו.

ובכפוף לתיקונים בהתאם לתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחן הרישוי ותכנית a

תנאים להעברת הבקשה לגורמים –

-עומק החפירה יאושר בכפוף לאישור מחלקת תנועה בתיק הבינוי

-אישור מח' דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה.

-אישור מחלקת נכסים

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0409.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת לבניין קיים לשימור עבור מרכז חינוך ותרבות מורשת ישראל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ל.לוי נדלו בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שרקי דוד
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב דוד בן שמעון 4 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30036	167	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
844969	תחילת תוקף	26/03/2022			

תאור הבקשה

?

מידע קודם

מתאריך	
24/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ע"י המחלקה להסדרי תנועה - הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מ"ח וזאת על פי תכנית 5166ב' סעיף 6.2 לפיו רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מהתקנת מ"ח באם תנאים פיזיים מחייבים זאת.	

יצויין כי בתאריך 26.11.24 התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה לפיו: אין התנגדות בכפוף להחלטת וועדה. עבור בית כנסת, מוזיאון ואולם כינוסים דרוש 38 מ"ח עפ"י תקן 5166ב (לאחר הפחתת שימור) לא ניתן להציע חניה בתחום החלקה בגלל שימור מבנה קיים בחלקה על פי חו"ד לשכה משפטית לא ניתן לגבות לקרן חניה כפי שנכתב בסעיף חניה שבתב"ע 844969 (אין קרן חניה באזור המדובר) קיימים חניונים ציבוריים בסביבת עד 300 מטר מהפרויקט: חניון ממילא וחניון קרתא. בהתאם לבדיקת הצוות המקצועי - בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 844969 תחילת תוקף: 26/03/2022 ייעוד הקרקע: ברח' הרב דוד בן שמעון 4, במרכז העיר קיים "בית גשר לחינוך" המאושר בהיתר מס' 30435 בתיק מס' 90/130. בתאריך 5.7.22 הופק היתר הריסה חלקי – בתיק מס' 22/409.1	24/07/2025	חוות דעת תכנונית

כעת, במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה למבנה הקיים לשימור לצורך הקמת מרכז חינוך ותרבות לשימוש ציבורי-פרטי מכוח תכנית 844969 . בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה. בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ע"י המחלקה להסדרי תנועה - הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מ"ח וזאת על פי תכנית 5166' סעיף 6.2 לפיו רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מהתקנת מ"ח באם תנאים פיזיים מחייבים זאת.		
	05/07/2022	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
	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
כן	אישור משרד הבריאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה.	14
	קבלת אישור שימור חוזר/סופי להרמוניקה מתוקנת ממחלקת שימור	15
	הפקדת מינוי אדריכל מלווה אשר מתמחה בשימור, והפקדת כתב התחייבות להבטחת ביצוע הוראות שימור.	16
	הגשת תכנית פתוח לשטחים הפנויים מבינוי בחלקה וכן את שטחי הדרכים והשבילים המקיפים את המבנה ממזרח, מצפון וממערב,	17

18	יש לאשר תכנית במחלקת תכנון -עבור תאורה זמנית במהלך העבודה, וכן תכנית למצב סופית	
19	אישור סופי של מחלקת שימור	
20	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ע"י המחלקה להסדרי תנועה - הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מ"ח וזאת על פי תכנית 5166ב' סעיף 6.2 לפיו רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מהתקנת מ"ח באם תנאים פיזיים מחייבים זאת.

יצוין כי בתאריך 26.11.24 התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה לפיו :

אין התנגדות בכפוף להחלטת וועדה.

עבור בית כנסת, מוזיאון ואולם כינוסים דרוש 38 מ"ח עפ"י תקן 5166ב (לאחר הפחתת שימור)

לא ניתן להציע חניה בתחום החלקה בגלל שימור מבנה קיים בחלקה

על פי חו"ד לשכה משפטית לא ניתן לגבות לקרן חניה כפי שנכתב בסעיף חניה שבתב"ע 844969 (אין קרן חניה באזור המדובר) קיימים חניונים ציבוריים בסביבת עד 300 מטר מהפרויקט : חניון ממילא וחניון קרתא.

בהתאם לבדיקת הצוות המקצועי - בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2007/0480.03</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת בניה שלב ב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עמותת עמותת אדר יהודה
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ניקובה רינה 5 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30598	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
ב3602	תחילת תוקף	07/10/1994			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת :

ביום 18.03.2010 הופק היתר בנייה עבור בית כנסת בן 2 קומות מעל קומת מרתף בתיק בניין שמספרו 2007/480.00.

ביום 16.06.2014 הופק היתר בנייה עבור פיצול היתר בתיק בניין שמספרו 2007/480.01.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב ניקובה רינה 5, שבשכונת פסגת זאב, גוש : 30598 , חלקה : 27.

מדובר במבנה קיים, חד קומתי, המשמש לבית כנסת.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 3 . 40- מוצעות הרחבות בנייה הכוללות חדר שירותים בגישה חיצונית למבנה וקירות יורדים היוצרים חללים אטומים.

במפלס +0.00 מוצעת תוספת קומה עבור אולם בית הכנסת.

במפלס +3.23 מבוקשת תוספת "גלריה".

במפלס +7.55 מוצע חדר יציאה לגג.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

1. " הקלה בקוו בניין אחורי דרומי בשיעור של 30% ללא פתחים - לקומה תחתונה בקטע שירותים " .
2. " הקלה בקוו בניין צדי חזית מערבית בשיעור של 10% " .
3. "הקלה בקוו בניין צדי בשיעור של 10% לקומה תחתונה בקטע מילוי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/02/11 . עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	שטחי בניה : חלקי שירות(- מרב) : על עורך הבקשה להוסיף לחישוב את שטח הממ"מ במפלס 3.40- למניין שטחי שירות קיימים. יציאה אל הגג – עורך הבקשה נדרש בחישוב פודסט היציאה אל הגג.

את מרפסת הגג יש לחשב לצורך תשלום אגרות. יצוין, נראה כי גם לאחר הוספת חישוב חלקי השירות הנדרשים, המוצע עומד במותר. עם קבלת תכנית מתוקנת יש לוודא עמידה בשטחי הבנייה. מספר קומות : חדר יציאה לגג עולה על רום של 2.2 מטר ולכן מהווה תוספת קומה. המוצע חורג מהמותר. כדי שלא תחשב היציאה לגג במניין הקומות, נדרש עורך הבקשה בהנמכת רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מטר. אישור הסדרי תנועה : חו"ד מחלקת חנייה התקבלה ביום 04.06.2025 ע"י זבריקו בת אל. חו"ד שניתנה עבור הבקשה הנידונה שגויה ואף נכתבה בצורה שאינה מפורטת וברורה. בשיחה שבוצעה אל מחלקת הסדרי תנועה, הובהר כי יש להחזיר את הבקשה אליהם לצורך מתן חו"ד והשלמת פרטים הנדרשים ע"י עורך הבקשה – בהתאם למוצע בבקשה. לצורך דיון חוזר, יש להמציא את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות סביבה : מאחר וישנה נגיעה בקרקע נדרש עורך הבקשה כתנאי לדיון חוזר בהמצאת אישור מחלקת איכות סביבה. אישור תברואה : ביום 21.05.2025 התקבלה דחייה אוטומטית במערכת מאחר ולא התקבלה תשובה מהגורם. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה תנאי זה. אישור אדריכל עיר : מאחר ומדובר במבנה ציבור יש להמציא אישור עיצובי של אדריכל העיר. תנאי הוסף במערכת.		

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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 : 3602ב תחילת תוקף : 07/10/1994 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3602 ב' תחילת תוקף 07/10/1994 - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : עפ"י סעיף 11 ב' לתקנון תכנית : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוניים, מנחים "אך מחייבים לגבי מספר	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה". ראה התייחסות תחת הכותרת "מספר קומות" בחו"ד זו. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/02/15 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: במפלס -3.40 : מוצעת חריגה של 0.35 מ' מקו בניין מזרחי. מוצעת חריגה של 0.2 מ' מקו בניין מערבי. מוצעת חריגה של 0.95 מ' מקו בניין דרומי. מפלסים +0.00, +3.23 : מוצעת חריגה של 0.4 מ' מקו בניין מערבי. בדיקה: קו בניין דרומי: 4 מטר(מרווח) * 30%(ללא פתחים) = 1.2 מטר. מוצעת חריגה של 0.95 מטר. קו בניין מזרחי: 4 מטר(מרווח) * 10% = 0.4 מטר. מוצעת חריגה של 0.35 מטר. קו בניין מערבי: 4 מטר(מרווח) * 10%(עם פתחים) = 0.4 מטר. מוצעת חריגה של 0.20 מטר. פורסמו הקלות לנידון כפי המתבקש. החריגות נבדקו אל מול המותר - אין מניעה לאשרן. שטחי בניה: עפ"י סעיף 14 (ב') לתקנון תכנית 3602 ב': שטחי הבנייה המרביים במגרש 304 לא יעלו על 90% משטח המגרש. שטח מגרש עפ"י נסח טאבו הינו 577 מ"ר.		

מותר: 557 מ"ר (שטח מגרש) * 90% = 501.30 מ"ר. מוצע: עיקרי מוצע בשטח של 486.64 מ"ר > 501.30 מ"ר, המותרים. חלקי שירות(- מרבי): על עורך הבקשה להוסיף לחישוב את שטח הממ"מ במפלס 3.40- למניין שטחי שירות קיימים. יציאה אל הגג – עורך הבקשה נדרש בחישוב פודסט היציאה אל הגג. את מרפסת הגג יש לחשב לצורך תשלום אגרות. יצוין, נראה כי גם לאחר הוספת חישוב חלקי השירות הנדרשים, המוצע עומד במותר. עם קבלת תכנית מתוקנת יש לוודא עמידה בשטחי הבנייה. מספר קומות: עפ"י סעיף 14 א': מותר: 2 קומות. מוצע: קומה נוספת הכוללת גלריה וכן חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף. גלריה כאמור אינה מהווה תוספת קומה ועל כן איננה נכללת במניין הקומות.(ראה מטה תחת סעיף זה) חדר יציאה לגג עולה על רום של 2.2 מטר ולכן מהווה תוספת קומה. המוצע חורג מהמותר. כדי שלא תחשב היציאה לגג במניין הקומות, נדרש עורך הבקשה בהנמכת רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מטר. גלריה: גלריה בשימושים אחרים (כגון מבני ציבור, בתי כנסת וכד'): ככל שהחלל מופרד במחיצה המגיעה עד לתקרת הקומה או ששטחו של החלל הינו יותר ממחצית שטח הקומה – אזי החלל ייחשב כקומה נוספת, בפני עצמה. כלומר על מנת שגלריה לא תחשב במספר הקומות יש לעמוד ב-2 התנאים הבאים: א. שטחה של הגלריה תהווה פחות ממחצית שטח הקומה – עומד בדרישת הסעיף. ב. תתוכנן לגלריה מחיצה שלא מגיעה עד לתקרה הקומה - עומד בדרישת הסעיף.		

גבהים : אין התייחסות לגובה קומה בתקנון התכנית החלה, כמו גם בנספח התכנית. גובה מקסימאלי מוצע : 10.55 מ'. אישור הסדרי תנועה : חו"ד מחלקת חנייה התקבלה ביום 04.06.2025 ע"י זבריקו בת אל. חו"ד שניתנה עבור הבקשה הנידונה שגויה ואף נכתבה בצורה שאינה מפורטת וברורה. בשיחה שבוצעה אל מחלקת הסדרי תנועה, הובהר כי יש להחזיר את הבקשה אליהם לצורך מתן חו"ד והשלמת פרטים הנדרשים ע"י עורך הבקשה – בהתאם למוצע בבקשה. לצורך דיון חוזר, יש להמציא את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות סביבה : מאחר וישנה נגיעה בקרקע נדרש עורך הבקשה כתנאי לדיון חוזר בהמצאת אישור מחלקת איכות סביבה. אישור תברואה : ביום 21.05.2025 התקבלה דחייה אוטומטית במערכת מאחר ולא התקבלה תשובה מהגורם. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה תנאי זה. אישור אדריכל עיר : מאחר ומדובר במבנה ציבור יש להמציא אישור עיצובי של אדריכל העיר. תנאי הוסף במערכת. חו"ד האדריכלית : בכפוף לאישור אדריכל עיר. עפ"י סעיף 14 ה' לתקנון התכנית: "ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית ומנהל מקרקעי ישראל להתיר תוספת קומה על מבני הציבור במגרשים מספר 301-304, 307, 308, 310 ובתנאי שתוגש		

תכנית בינוי וזכויות הבנייה יעודכנו בהתאם". מגרש נשוא הבקשה הינו 304 הנכלל תחת סעיף זה. לאור זאת, יש לפעול להוצאת תכנית בינוי לשם הוספת הקומה. בהתייעצות עם מר אמי ארבל הובהר כי תכנית בינוי נדרשת במגרשים ריקים בלבד ועל כן אין דרישה להגשת תכנית בינוי. מעבר לכך, המוצע בבקשה תואם את תכנית החלה בחלקה לעניין מספר הקומות וכן שטחי בנייה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בניין אחורי דרומי בשיעור 30% ללא פתחים הקלה בקו בניין צידי חזית מערבית בשיעור של 10% הקלה בקו בניין צידי בשיעור של 10% לקומה תחתונה בקטע מילוי	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
	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 משרד הבריאות	10

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

שטחי בניה :

חלקי שירות(-) (מרב):

על עורך הבקשה להוסיף לחישוב את שטח הממ"מ במפלס 3.40 - למניין שטחי שירות קיימים.

יציאה אל הגג – עורך הבקשה נדרש בחישוב פודסט היציאה אל הגג.

את מרפסת הגג יש לחשב לצורך תשלום אגרות.

יצוין, נראה כי גם לאחר הוספת חישוב חלקי השירות הנדרשים, המוצע עומד במותר.

עם קבלת תכנית מתוקנת יש לוודא עמידה בשטחי הבנייה.

מספר קומות:

חדר יציאה לגג עולה על רום של 2.2 מטר ולכן מהווה תוספת קומה. המוצע חורג מהמותר.

כדי שלא תחשב היציאה לגג במניין הקומות, נדרש עורך הבקשה בהנמכת רום חדר יציאה אל הגג לכדי 2.2 מטר.

אישור הסדרי תנועה:

חו"ד מחלקת חנייה התקבלה ביום 04.06.2025 ע"י זבריקו בת אל. חו"ד שניתנה עבור הבקשה הנידונה שגויה ואף נכתבה בצורה שאינה מפורטת וברורה.

בשיחה שבוצעה אל מחלקת הסדרי תנועה, הובהר כי יש להחזיר את הבקשה אליהם לצורך מתן חו"ד והשלמת פרטים הנדרשים ע"י עורך הבקשה – בהתאם למוצע בבקשה.

לצורך דיון חוזר, יש להמציא את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

אישור איכות סביבה:

מאחר וישנה נגיעה בקרקע נדרש עורך הבקשה כתנאי לדיון חוזר בהמצאת אישור מחלקת איכות סביבה.

אישור תברואה:

ביום 21.05.2025 התקבלה דחייה אוטומטית במערכת מאחר ולא התקבלה תשובה מהגורם.

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה תנאי זה.

אישור אדריכל עיר:

מאחר ומדובר במבנה ציבור יש להמציא אישור עיצובי של אדריכל העיר. תנאי הוסף במערכת.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0863.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק, תוספת בניה ובניית מרפסת זיזית, שינויים פנימיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צימרמן חיים
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 33, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
4906	תחילת תוקף	20/08/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 09/09/2019 ת.ב 2015/689.00 ובה אושר "תוספת בניה במסגרת 6%, בניית מרפסת, חדר מחוזק, ריצוף מרפסת גג.", בהיתר זה אושרו 7.6 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-23.74 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: מדובר בחלקה גדולה מאוד, אשר בה קיימים 10 מבנים. המבנה הנידון ברחוב סורוצקין 33, בן 6-7 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +4.59, יח"ד מס' 36 :

חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית

קומה ב', מפלס +7.65, יח"ד מס' 47 :

חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק מעל עמודת חדרים מחוזקים קיימים בהיתר

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית

קומה ג', מפלס +10.71, יח"ד מס' 40 :

חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק מעל עמודת חדרים מחוזקים קיימים בהיתר

חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת בניה הקלה 6% יחסית עפ"י תוכנית מתאר 62"

"תוספת שטחים עבור חדר מחוזק על עמודת חדרים מחוזקים מאושרת"

"חריגה בקווי בנין עבור מרפסות זיזיות פחות מ-40% ממרווח קדמי"

"מרפסת זיז בעומק של יותר מ1.5מ' עומק"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן : היות והמוצע בבקשה הינו תוספת לעמודת חדרים מחוזקים וכן תוספת בינוי מכוח 6% הקלה כמותית וכן מרפסות זיו כאשר נדרש לצמצם חלק מהמרפסות שטח בניה : -על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק מרפסות זיו : קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 : חזית מזרחית-על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מזרחית – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר -על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיו. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן : - "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד	01/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים) כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 " עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק "- מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושברים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! " בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר "- חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרויקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו." עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה - "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים." -עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4906 תחילת תוקף : 20/08/1997 ייעוד הקרקע :	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1144 תחילת תוקף 23/01/1975, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1144 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים(ראה סעיף מרפסות) שטח בניה : שטח עיקרי : קיים בבקשה : בסך של 241.87 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 7.64 מ"ר מוצעים שטחים עיקריים מכוח 6% הקלה כמותית הניתנת מכות תוכנית המתאר חישוב : 9721 מ"ר (שטח החלקה) * 6% = 583.26 מ"ר סה"כ שטחי הבניה מכוח 6% הקלה כמותית 583.2 מ"ר / 162 תתי חלקות = 3.6 מ"ר לכל תת חלקה וע"כ מוצע מכוח 6% הקלה כמותית ל-2 דיירים בבניין סה"כ 7.64 מ"ר < 7.2 מ"ר		

-על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק שטח שרות : קיים בבקשה : בסך של 11.85 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 23.70 מ"ר עבור חדריים מחוזקים ממ"ד : מותר לפי חוק : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות קומה ג', מפלס +10.71 , יח"ד מס' 40 חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות החדרים המחוזקים מוצעים מעל חדריים מחוזקים קיימים עפ"י היתר 2015/689.00 בתוך קווי בניין כמותר מרפסות זיז : קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 : חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.23 בתוך קווי הבניין חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית בשטח של 4.2 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 1.65 מ"ר ולא מקורה בשטח של 2.55 מ"ר מחוץ לקו בניין כאשר ניתן לחרוג ב-2 מטר מקווי הבניין והמרפסת המוצעת בחריגה של 2.30 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מערבית – כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 3.23 מ"ר חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית בשטח של 8.5 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.41 מ"ר ולא מקורה בשטח של 4.12 מ"ר מחוץ לקו בניין כאשר ניתן לחרוג ב-2 מטר מקווי הבניין הקדמי והמרפסת המוצעת בחריגה של 2.30 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות		

המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ג', מפלס +10.71, יח"ד מס' 40 : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.44 מ"ר מחוץ לקו בניין החורגת בפחות מ-2 מטר -על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. תימוכין קיניניים : עפ"י תקנות : תוספת ממ"ד - נדרש להמציא 33% חתימות שכנים המהווים 2/3 מבעלי העמודה. הומצאו חתימות כנדרש ונבדקו בפתיחת התיק ע"י דסק שרות הלקוחות אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. איכות סביבה : אישור איכות הסביבה לא נדרש בבקשה זו חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן : - "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד		

בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים) כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 " עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק "- מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושברים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! " בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר "- חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרויקט עשויות להדיר את רגלי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו." עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה - "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים." -עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר		
תוספת בניה הקלה 6% יחסית עפ"י תכנית מתאר 62. תוספת שטחים עבור חדר מחוזק על עמודת חדרים מחוזקים מאושרת. חריגה בקווי בנין עבור מרפסות זיזיות פחות מ40% ממרווח קדמי מרפסת זיז בעומק של יותר מ1.5 מ"מ עומק	13/05/2025	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
	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 האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים:

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים

באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן:

היות והמוצע בבקשה הינו תוספת לעמודת חדרים מחוזקים וכן תוספת בינוי מכוח 6% הקלה כמותית וכן מרפסות זיז כאשר נדרש לצמצם חלק מהמרפסות

שטח בניה:

-על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק

מרפסות זיז:

קומה א', מפלס +4.59, יח"ד מס' 36:

חזית מזרחית – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר

קומה ב', מפלס +7.65, יח"ד מס' 47:

חזית מזרחית – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר

-על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן :

- "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים (כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 "

עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק

- "מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושבירים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! "

בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר

- "חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרוייקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו."

עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה

- "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים."

-עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1979/0218.02</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קור אברהם
עורך הבקשה	מר יוסביץ שמואל
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יהודה אלחריזי 16 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1224	תחילת תוקף	03/06/1965	2	דרך חדשה או הרחבה	
30038ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5013	אזור מגורים 2	648
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	8	מגורים	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב יהודה אלחריזי שבשכונת רחביה. גוש : 30038 חלקה : 5013.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 0.80- מוצעת מעלית לשירות הקומות שמעל הקרקע, בחזית המזרחית וגגון.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/08/29 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5013. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 נוסף ביום 21.05.2025 בו התקבלו 5 התנגדויות נוספות כאשר 2 מתוכם היו מתנגדים בפתיחת התיק, כך שישנם 5 מנגדים סה"כ לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מכמה סיבות : * התכנית תוקנה עפ"י הנחיות מחלקת השימור. * המעלית עומדת במותר בהוראות התכנית ובזכויות בניה המותרים. * המעלית מוצעת ע"ג שטח משותף כאשר ישנו תקנון בתים משותפים המתיר ספציפית עבור תת-חלקה 7 (מבקש ההיתר) הקמת מעלית ללא אישור הדיירים. * לאחר תיקון התכנית לשינוי מיקום המעלית המוצעת לכיוון דרום בוצע משלוח הודעות נוסף ביום 21.05.2025. באם תחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגדים, המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. אישור שימור : על עורך הבקשה לוודא כי המחלקת השימור תסמן בוצע

במערכת מבחינה טכנית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : * "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנית זו, כעת מנסה שוב". * "הבקשה נוגדת בניין לשימור" * "לא הספקנו לבדוק אם הבקשה עומדת באחוזי הבניה, שאר התנאים וחומרים". * "המעלית תגרום לכיעור הבניין". * לפי התכנית המעלית תהיה על החלונות העגולים של חדר המדרגות באופן שיחשיך את חדר המדרגות". * פגיעה כזו אין בסמכות הוועדה לאשר". התייחסות האגף : - זכות כל אדם להגיש בקשה להיתר והיא תבחן לגופה על פי התבוע החלה בחלקה. - התקבל אישור שימור למעלית המוצעת כאשר מחלקת השימור נדרשה להסיט את המעלית דרומה כך שלא תשב על החלונות העגולים ותשמר אותם. - מדובר בתוספת שטל של 2.95 מ"ר כאשר יש את זכויות הבניה למימוש מכלח התבוע, מה גם שניתן לאפשר תוספת שטח זה באם אין זכויות בניה מעבר למותר מכח תכנית 5022 ו-5022א' (עפ"י הוראות תכנית 9988). - התקבל אישור ראש צוות ומחלקת השימור למעלית, מה גם שנותנת מענה לקומה השניה". - המעלית המוצעת אינה פוגעת בחלונות העגולים ומאושרת ע"י מחלקת השימור. - המעלית תואמת תכנית 9988, 5022 ו-5022א'.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים דברי הסבר : התיק עלה לדיון בוועדת משנה ביום 15.01.2025 ובה הוחלט להוריד מסדר היום על פי בקשת ר"צ לבדיקה מחודשת של הבקשה. לאחר תיקון הבקשה עפ"י הערות הצוות המקצועי והנחיות מחלקת השימור, התקבל אישור שימור למעלית המוצעת. התכנית המתוקנת יצאה למשלוח הודעות נוסף והתקבלו 5 התנגדויות נוספות כאשר 2 מתוכם היו מתנגדים בפתיחת התיק, כך שישנם 5 מגדים סה"כ לבקשה. כעת, התיק נבחן בשנית עפ"י הפירוט מטה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. תכנית 5022. סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988 : מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה".		

נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המותרים. שטחי בניה : מותר עפ"י תבע : לאחר שחושב בדרך של אינטרפולציה : $880.24 = 648 * 135.84\%$ מ"ר, מרביים. עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד (6) " תוספת זכויות הבנייה המוקנות לא תחרוגנה מן המותר ע"פ תכנית זו להוציא מקרים בהם אין יתרת זכויות" – היינו יש לבצע חישוב מלא לבניין. במידה ולא תימצא יתרת זכויות, ניתן יהיה להעניקם מכוח תכנית 5022. שטח קיים : מרבי בסך של 612.82 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח שירות ל מעלית בסך של 2.97 מ"ר. $880.24 > 615.97 = 2.97 + 612.82$ המותרים – אין מניעה לאשר. מעלית : עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד (6) : "בשינוי למפורט בתכנית 5022 א', בבניינים המיועדים לשימור, לא תותר התקנת מעלית חיצונית במרווח הקדמי של הבניין". מוצעת מעלית בתוך תחום קווי בניין לחזית מזרחית, צדית. מוצעת מעלית בשטח מינימלי בשטח של 2.97 מ"ר		

ניהול מי נגר : "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. תימוכין קנייניים : מוצעת מעלית ע"ג שטח משותף בתוך קווי הבניין. לשינוי מיקום המעלית לכיוון דרום שלא יחסמו חלונות בוצע משלוח הודעות. עורך הבקשה המציא במעמד בחינת התיק תקנון בתים משותפים סעיף 4 "אנחנו מסכימים ונותנים בזה אישור לתת חלקה 7 בקומה הרביעית להתקין מעלית חיצונית, צמודה לקיר הבניין, אל דירתו וכן להתקין את המכונות הדרושות להפעלת המעלית", מכאן כי הומצאו תימוכין קנייניים נדרשים – אין מניעה לאשר. אישור שימור : התקבל ביום 07.01.2025 ע"י אדרי' קארין הלוי, תנאים שנדרשו הוטמנו במערכת – על עורך הבקשה לוודא כי המחלקת השימור תסמן בוצע במערכת מבחינה טכנית. חוות דעת אדריכלית : המעלית תוכננה עם מחלקת השימור וראש הצוות ואף בוצע משלוח הודעות לשינוי המיקום, מבחינה רישוית אין מניעה לאשר – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לשינוי מיקום המעלית המוצעת לכיוון דרום בוצע משלוח הודעות נוסף ביום 21.05.2025 בו התקבלו 5 התנגדויות נוספות כאשר 2 מתוכם היו מתנגדים בפתיחת התיק, כך שישנם 5 מתנגדים סה"כ לבקשה. לטענת המתנגדים :		

* "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנית זו, כעת מנסה שוב". * "הבקשה נוגדת בניין לשימור" * "לא הספקנו לבדוק אם הבקשה עומדת באחוזי הבניה, שאר התנאים וחומרים". * "המעלית תגרום לכיעור הבניין". * לפי התכנית המעלית תהיה על החלונות העגולים של חדר המדרגות באופן שיחשיך את חדר המדרגות". * פגיעה כזו אין בסמכות הוועדה לאשר". התייחסות האגף : - זכות כל אדם להגיש בקשה להיתר והיא תבחן לגופה על פי התבע החלה בחלקה. - התקבל אישור שימור למעלית המוצעת כאשר מחלקת השימור נדרשה להסיט את המעלית דרומה כך שלא תשב על החלונות העגולים ותשמר אותם. - מדובר בתוספת שטל של 2.95 מ"ר כאשר יש את זכויות הבניה למימוש מכלל התבע, מה גם שניתן לאפשר תוספת שטח זה באם אין זכויות בניה מעבר למותר מכח תכנית 5022 ו-5022א' (עפ"י הוראות תכנית 9988). - התקבל אישור ראש צוות ומחלקת השימור למעלית, מה גם שנותנת מענה לקומה השניה". - המעלית המוצעת אינה פוגעת בחלונות העגולים ומאושרת ע"י מחלקת השימור. - המעלית תואמת תכנית 9988, 5022 ו-5022א'.		
הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת ר"צ לבדיקה מחודשת של הבקשה לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין ואף אינו מוכיח זכויות בניה למימוש, בנוסף מדובר בבניין לשימור. בתיק זה לא הומצא אישור מחלקת השימור וועדת שימור כנדרש בתכנית 9988 ואף עורך הבקשה נדרש להראות את הבינוי הקיים בפועל בכדי שלא יהווה מצג שווא. לבקשה זו התקבלו התנגדויות, לאחר הגשת תכנית המתוקנת התיק יובא לדיון נוסף.	15/01/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת. נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שטחי בניה/מעלית : על עורך הבקשה לחשב את כל הבניין ולהוכיח זכויות בניה נותרות למימוש עבור המעלית. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור הכולל אישור וועדת שימור עפ"י הוראות 9988. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא. התנגדויות : * "ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים". * "ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה". * "תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה".		

* "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנת זו, כעת מנסה שוב". התייחסות האגף : - בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש. - ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה. - על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד. - כל בקשה נבחנת לגופה. 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 : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. תכנית 5022.	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988 : מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. המוצע מבוקש בשונה מנספח מחייב ולנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המעלית המבוקשת מוצעת בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה : מותר עפ"י תבע : לאחר שחושב בדרך של אינטרפולציה : $880.24 = 648 * 135.84\%$ מ"ר, מרביים. עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד (6) " תוספת זכויות הבנייה המוקנות לא תחרוגנה מן המותר ע"פ תכנית זו להוציא מקרים בהם אין יתרת זכויות" – היינו יש לבצע חישוב מלא לבניין. במידה ולא תימצא יתרת זכויות, ניתן יהיה להעניקם מכוח תכנית 5022. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין ולהציג יתרת שטחים. במידה ואלו לא ימצאו, ניתן יהיה להעניקם מכוח תכנית 5022.		

מעלית : עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד(6): "בשינוי למפורט בתכנית 5022 א', בבניינים המיועדים לשימור, לא תותר התקנת מעלית חיצונית במרווח הקדמי של הבניין". מוצעת מעלית בתוך תחום קווי בנין לחזית מזרחית, צדית. מוצעת מעלית בשטח מינימלי י. את שטח המעלית יש לחשב מתוך סך הזכויות. גובה בניה : מוצעת מעלית ברום הבניין הקיים. ניהול מי נגר : "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. אישור שימור : ביום 03.12.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ומאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור וועדת שימור עפ"י הוראות תכנית 9988. חוות דעת אדריכלית : האומנם, המעלית עומדת בהוראות התכנית בכללותה פרט לזכויות הבניה, אך לא התקבל אישור מחלקת השימור ולא וועדת שימור. בנוסף, עורך הבקשה נדרש להראות את כל הבינוי הקיים בבניין – על עורך הבקשה :		

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 4 התנגדויות, בבדיקת ההתנגדויות במערכת נמצא כי מדובר ב- 3 התנגדויות ולהלן תמצית ההתנגדות : "ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים". "ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה". "תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה". "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנית זו, כעת מנסה שוב". התייחסות האגף : בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש. ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה. על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד. כל בקשה נבחנת לגופה. אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין ואף אינו מוכיח זכויות בניה למימוש, בנוסף מדובר בבניין לשימור.	23/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתיק זה לא הומצא אישור מחלקת השימור וועדת שימור כנדרש בתכנית 9988 ואף עורך הבקשה נדרש להראות את הבינוי הקיים בפועל בכדי שלא יהווה מצג שווא. לבקשה זו התקבלו התנגדויות, לאחר הגשת תכנית המתוקנת התיק יובא לדיון נוסף. אין לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת. נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שטחי בניה/מעלית : על עורך הבקשה לחשב את כל הבניין ולהוכיח זכויות בניה נותרות למימוש עבור המעלית. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור הכולל אישור וועדת שימור עפ"י הוראות 9988. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. להראות את כל הבינוי הקיים בבניין בין שבהיתר ובין שלא ולסמנו בצהוב להריסה, על מנת שלא יהווה מצג שווא. התנגדויות :		

* "ההודעה נשלחה רק לחלק מהשכנים". * "ההודעה לשכנים לא כללה העתק לתכנית שהוגשה". * "תאריך סופי להגשת התנגדויות נקבע ל-29.08.2024 בעוד שההודעה לשכנים התקבלה לאחר תאריך זה". * "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנת זו, כעת מנסה שוב". התייחסות האגף : - בבדיקת המערכת נמצא כי בוצע משלוח הודעות כנדרש. - ניתן בהודעה מס' תיק שהיתן לראות את המוצע באתר העירייה. - על אף שפג תוקף הגשת התנגדויות, המתנגדים הצליחו להתנגד. - כל בקשה נבחנת לגופה. 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.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
כן	חו"ד מחלקת שימור וועדת שימור	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מכמה סיבות :

* התכנית תוקנה עפ"י הנחיות מחלקת השימור.

* המעלית עומדת במותר בהוראות התכנית ובזכויות בניה המותרים.

* המעלית מוצעת ע"ג שטח משותף כאשר ישנו תקנון בתים משותפים המתיר ספציפית עבור תת-חלקה 7 (מבקש ההיתר) הקמת מעלית ללא אישור הדיירים.

* לאחר תיקון התכנית לשינוי מיקום המעלית המוצעת לכיוון דרום בוצע משלוח הודעות נוסף ביום 21.05.2025.

באם תחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגדים, המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר לשם ווידוא עמידה בסעיף זה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה לוודא כי המחלקת השימור תסמן בוצע במערכת מבחינה טכנית.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

* "אברהם קור הגיש בקשה להיתר בעבר והתנגדנו לתכנית זו, כעת מנסה שוב".

* "הבקשה נוגדת בניין לשימור"

* "לא הספקנו לבדוק אם הבקשה עומדת באחוזי הבניה, שאר התנאים וחומרים".

* "המעלית תגרום לכיעור הבניין".

* לפי התכנית המעלית תהיה על החלונות העגולים של חדר המדרגות באופן שיחשיך את חדר המדרגות".

* פגיעה כזו אין בסמכות הוועדה לאשר".

התייחסות האגף :

- זכות כל אדם להגיש בקשה להיתר והיא תבחן לגופה על פי התבע החלה בחלקה.
- התקבל אישור שימור למעלית המוצעת כאשר מחלקת השימור נדרשה להסיט את המעלית דרומה כך שלא תשב על החלונות העגולים ותשמר אותם.
- מדובר בתוספת שטל של 2.95 מ"ר כאשר יש את זכויות הבניה למימוש מכלל התבע, מה גם שניתן לאפשר תוספת שטח זה באם אין זכויות בניה מעבר למותר מכח תכנית 5022 ו-5022א' (עפ"י הוראות תכנית 9988).
- התקבל אישור ראש צוות ומחלקת השימור למעלית, מה גם שנותנת מענה לקומה השניה".
- המעלית המוצעת אינה פוגעת בחלונות העגולים ומאושרת ע"י מחלקת השימור.
- המעלית תואמת תכנית 9988, 5022 ו-5022א'.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0498.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, פיתוח שטח ציבורי פתוח, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, תוספת חדר מחוזק, תוספת מעלית, תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטיין שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב יוסף גבאי 14 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30234	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477א	תחילת תוקף	20/05/1971			
3040	תחילת תוקף	25/02/1982			
3040א	תחילת תוקף	11/06/1992			
3072	תחילת תוקף	28/08/1988			
361006	תחילת תוקף	16/09/2017			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
875955	תחילת תוקף	15/04/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתר בניה שהופקו במערכת

מהות הבקשה :

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 2 קומות המשמש למגורים מעל הכניסה הקובעת ברחוב הרב יוסף גבאי בשכונת הקריות החסידיות גוש : 30234 חלקה : 4

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.50 :

מוצעת תוספת בינוי הכוללת מחסן והגדלת מחסן נוסף

כמו"כ מוצע חדר מחוץ

קומה א' מפלס +0.00 :

מוצעת הרחבת לדירה קיימת הכולל שינויים פנימיים

קומה ב' מפלס +2.90 :

מוצעת הרחבת לדירה קיימת הכולל שינויים פנימיים

כמו"כ מוצע מרפסת זיז מקורה

קומה ג' , מפלס +5.80 :

מוצע תוספת קומה ליח"ד החדשה מקומה ב'

כמו"כ מוצעות מרפסות זיז מקורות

קומה ד' , מפלס +9.00 :

מוצע תוספת קומה הכולל חדר מחוץ

וכן מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות

קומת גגות , מפלס +12.20 :

מוצע חדר מדרגות עולה לגג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 23/01/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים : הבקשה מבואת להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים באם הועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד המעלית ומדרגות חיצוניות בתוך קווי בניין בעוד שהנספח מנחה לעניינים אלו אך יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש וכן לחשב את כלל השטחים המוצגים ע"ג הרמוניקה עם הערות וכן את המפורט להלן : מספר קומות : על עורך הבקשה לעדכן בחתך ב-ב את השינוי המבוקש עבור גובה הקומות המוצעות מעלית : על עורך הבקשה להציע ע"ג ההרמוניקה את המעלית המוצעת בקומת הגג מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות בשטח עיקרי מרפסות

בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן : - "המתנגד טוען כי כיוון שתוקפה של התוכנית עליה מסתמכת הבקשה תלוי ועומד בפני בית המשפט, באופו שקבלת העתירה תביא לבטלות ההחלטה אל אישור התוכנית ובפרט כיוון שאחת הטענות המרכזיות בעניינה של התוכנית היא שהתוכנית אושרה בחוסר סמכות נוכח העדרו של הרוב הנדרש בבית משפט" עפ"י שיחה עם עורך הבקשה בית המשפט דחה את העתירה בתיק - " כיוון שבמקרה דנן מבוקש לבנות יח"ד חדשה הרי הדבר דורש 100% הסכמות שכנים" היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי לא נדרש הסכמות שכנים - " עפ"י סעיף שלביות ביצוע נקבע "כי תוספת קומה בכל אגף יבוצע בהינף אחד , על כן לא ניתן לבצע תוספת בניה בנפרד לכל דירה ודירה, ויש לבצע בהינף אחד את כל הקוטגים שבאגף הכלול בתוכנית " - "יגרום לפגיעה בבינוי המדורג והמתוכנן היטב במקום ויפגע באור באויר ובנוף וכן יביא לפגיעה בפרטיות" המוצע בבקשה תואם את התב"ע מלבד המעלית והמדרגות החיצוניות המוצעות וכן לעניין מס' יח"ד לעניין סעיף שלביות ביצוע כמו"כ התקבלה דחיה של עתירת התנגדות דומה בבית שמפט על תב"ע מס' 875955 וע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמם מתנגדים		
חוות דעת תכנונית	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 875955 תחילת תוקף : 15/04/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 875955 תחילת תוקף 15/04/2024 מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4.1.2 ח : 1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת. 3. סעיף הריסת עבירות הבניה של מבקש הבקשה להיתר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת נספח בינוי : החלקה הנידונה כוללת נספח בינוי כללי מחייב חלקית לעניין הריסת עבירות הבניה מס' 1 בקנ"מ 100 : המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי לעניין מעלית והמדרגות החיצוניות כאשר הנספח הינו מנחה וע"כ לא נדרש בפרסום הקלה שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : תוספת הבניה בכל אגף יבוצעו בהינף אחד		

המוצע בבקשה הינו לאגף אחד מתוך 4 אגפים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין בתאריך 24/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 875955 ולא נמצאו חריגות מקווי בניין שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : 1632 מ"ר קיים : 147.75 מ"ר מוצע בבקשה : 179.31 מ"ר חישוב : 147.75 מ"ר (קיים) + 179.31 מ"ר (מוצע) = 327.06 מ"ר > 1632 מ"ר המותר עפ"י התב"ע ש. שירות : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : 183 מ"ר קיים : 4.92 מ"ר מוצע בבקשה : 14.57 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : 397 מ"ר קיים : 10.53 מ"ר מוצע בבקשה : 55.40 מ"ר מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע, סעיף 5(טבלה) : 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת ישנה הערה (1) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג		

קיים בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת ו-2 קומות מעל הכניסה קובעת מעל 2 קומות קיימות וכן מוצע יציאה לגג כולל מעלית כמו"כ יצויין שעפ"י התב"ע אין הגבלה לגובה בניה כלל כאשר משיחה עם ע"ב התבקש השינוי של גובה הקומות כאשר קומה ג מפלס תהייה בגובה נטו של 2.50 מטר וקומה ד' מפלס תהייה בגובה של 3.30 מטר נטו במספר הקומות המותר – על עורך הבקשה לעדכן בחתך ב-ב את השינוי המבוקש עבור גובה הקומות המוצעות מספר יח"ד : עפ"י תב"ע סעיף 5(טבלה) : מס' יח"ד המירבי יהיה 11 יח"ד קיים בבקשה : 1 ח"ד מוצע בבקשה : 1 יח"ד כאשר עפ"י התב"ע ניתן להציע 11 יח"ד לכל החלקה ועפ"י נספח לאגף המבוקש יותר 2 יח"ד וע"י המוצע בבקשה הינו תואם את הוראות התוכנית ונספח הבינוי מעלית : מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס 2.50- עד קומה ד' מפלס +9.00 - מוצעת מעלית בתוך קווי בניין בשונה מנספח בינוי כאשר הנספח הינו מחייב רק לעניין הריסות הבניה יצוין שבשיחה מול עורך הבקשה נאמר כי המבקש מעוניין להציע את המעלית לקומת הגג כאשר עפ"י הוראות התב"ע מותר 4 קומות ויציאה לגג וע"כ אין מניעה לאשר את המעלית בשונה מנספח בינוי וכן מעלית בקומת מפלס הגג – על עורך הבקשה להציע ע"ג ההרמוניקה את המעלית המוצעת בקומת הגג מרפסות זיו : קומה ב' מפלס +2.90 : מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח של 9.57 מ"ר בתוך קווי בניין עילי למרפסות		

קומה ג', מפלס +5.80 : חזית צפונית- מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 7.51 מ"ר בתוך קווי בניין עילי למרפסות חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 13.19 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 5.68 מ"ר והשטח הלא מקורה בשטח של 6.37 מ"ר בתוך קווי בניין עילי למרפסות קומה ד', מפלס +9.00 : וכן מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כאשר מרפסת אחת בשטח של 7.91 מ"ר והמרפסת השניה בשטח של 5.68 מ"ר המרפסות מוצעות כפי המופיע בנספח בינוי בתוך קווי בניין עילי כאשר המרפסות המקורות חושבו כשטח מרפסות מקורות ולא כשטח עיקרי מרפסות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות בשטח עיקרי מרפסות ח.מחוזק : קומת מרתף מפלס -2.50 : מוצע חדר מחוזק בשטח של כ-9 מ"ר קומה ד', מפלס +9.00 : מוצע חדר מחוזק בשטח של כ-9 מ"ר בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 ה' (6) : היתר לתוספת הבניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים למבנה וכן לא כלול בהוראות התוכנית התניה לבדיקת חיזוק המבנה כאשר עפ"י הוראות התוכנית נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי		

תימוכין קניינים : נבדק בפתיחת התיק עפ"י דסק שרות הלקוחות בפתיחת התיק חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן : - "המתנגד טוען כי כיוון שתוקפה של התוכנית עליה מסתמכת הבקשה תלוי ועומד בפני בית המשפט, באופו שקבלת העתירה תביא לבטלות ההחלטה אל אישור התוכנית ובפרט כיוון שאחת הטענות המרכזיות בעניינה של התוכנית היא שהתוכנית אושרה בחוסר סמכות נוכח העדרו של הרוב הנדרש בבית משפט" עפ"י שיחה עם עורך הבקשה בית המשפט דחה את העתירה בתיק - " כיוון שבמקרה דנן מבוקש לבנות יח"ד חדשה הרי הדבר דורש 100% הסכמות שכנים" היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי לא נדרש הסכמות שכנים - "עפ"י סעיף שלביות ביצוע נקבע "כי תוספת קומה בכל אגף יבוצע בהינף אחד , על כן לא ניתן לבצע תוספת בניה בנפרד לכל דירה ודירה, ויש לבצע בהינף אחד את כל הקוטגים שבאגף הכלול בתוכנית " - "יגרום לפגיעה בבינוי המדורג והמתוכנן היטב במקום ויפגע באור באויר ובנוף וכן יביא לפגיעה בפרטיות" המוצע בבקשה תואם את התב"ע מלבד המעלית והמדרגות החיצוניות המוצעות וכן לעניין מס' יח"ד לעניין סעיף שלביות ביצוע כמו"כ התקבלה דחיה של עתירת התנגדות דומה בבית שמפט על תב"ע מס' 875955 וע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמם מתנגדים		

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	חוזר 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 שירותי הכבאות
11	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	הריסת הבינוי ללא היתר בדירת המבקשים עפ"י תבע

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים :

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים

באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן :

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מלבד המעלית ומדרגות חיצוניות בתוך קווי בניין בעוד שהנספח מנחה לעניינים אלו אך יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש וכן לחשב את כלל השטחים המוצגים ע"ג הרמוניקה עם הערות וכן את המפורט להלן :

מספר קומות :

על עורך הבקשה לעדכן בחתך ב-ב את השינוי המבוקש עבור גובה הקומות המוצעות

מעלית :

על עורך הבקשה להציע ע"ג ההרמוניקה את המעלית המוצעת בקומת הגג

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות בשטח עיקרי מרפסות

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן :

- "המתנגד טוען כי כיוון שתוקפה של התוכנית עליה מסתמכת הבקשה תלוי ועומד בפני בית המשפט, באופו שקבלת העתירה תביא לבטלות ההחלטה אל אישור התוכנית ובפרט כיוון שאחת הטענות המרכזיות בעניינה של התוכנית היא שהתוכנית אושרה בחוסר סמכות נוכח העדרו של הרוב הנדרש בבית משפט"

עפ"י שיחה עם עורך הבקשה בית המשפט דחה את העתירה בתיק

- " כיוון שבמקרה דן מבוקש לבנות יח"ד חדשה הרי הדבר דורש 100% הסכמות שכנים"

היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי לא נדרש הסכמות שכנים

- "עפ"י סעיף שלביות ביצוע נקבע "כי תוספת קומה בכל אגף יבוצע בהינף אחד, על כן לא ניתן לבצע תוספת בניה בנפרד לכל דירה ודירה, ויש לבצע בהינף אחד את כל הקוטגים שבאגף הכלול בתוכנית "

- "יגרום לפגיעה בבינוי המדורג והמתוכנן היטב במקום ויפגע באור באויר ובנוף וכן יביא לפגיעה בפרטיות"

המוצע בבקשה תואם את התב"ע מלבד המעלית והמדרגות החיצוניות המוצעות וכן לעניין מס' יח"ד לעניין סעיף שלביות ביצוע כמו"כ התקבלה דחיה של עתירת התנגדות דומה בבית שמפט על תב"ע מס' 875955

וע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמם מתנגדים

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2019/0295.03</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת ממד"ים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארשטר יעקב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

חכם שמואל ברוכים 8, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30101	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13639	תחילת תוקף	03/05/2013			
2803	תחילת תוקף	07/03/1988			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 10.03.1991 בת.ב. 1989/1019.00 ובה אושר "הקמת בנין חדש", בהיתר זה אושרו 6 יח"ד, סה"כ 789.94 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

-בתאריך 11.10.2021 ת.ב. 2019/295.00 ובה אושר "הרחבת דירות קיימות תואם תב"ע הרחבת חנויות, תוספת ממ"דים ותוספת מחסנים", בהיתר זה אושרו 121.57 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 34.04 למניין שטחי שרות, 12.81 למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 21/11/2024 ת.ב. 2019/295.01 ובו אושר "תוספת יח"ד 1 באמצעות תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 100.68 מ"ר ושטח מרפסות 7.87 מ"ר

בתאריך 28/12/2023 ת.ב. 2019/295.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה קיימת" בהיתר זה אושרו 4.78 מ"ר בשטח עיקרי וכן 16.84 מ"ר מרפסות

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה, מחסנים ומקלט המשמש למסחר ומגורים, ברח' ברוכים שמואל 8 בשכונת תל ארזה, גוש : 30101 חלקה : 114.

מצב מוצע :

קומת מרתף – קומה א' מפלס +3.30 :

מוצע קירות יורדים לממ"דים המוצעים

קומה ב' מפלס +6.30, חזית דרומית :

מוצע ממ"ד בתוך קווי בניין

וכן מוצעת מרפסת זיז

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז

קומה ג' מפלס +9.30, חזית דרומית :

מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד הכולל ממ"ד ומרפסת גג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלות להלן :

"בניה שלא בהינף אחד "

"חריגת מרפסת מקווי בניין"

"הקלה בדבר מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים "

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' 114, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 2ב לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטח בניה : על עורך הבקשה לחשב את המדרגות העולות לקומה המוצעת, קומה ג', מרפסת זיז : על עורך הבקשה להסיר את המרפסות זיז מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת וכן להסיר את ההקלות הרלוונטיות בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הוללת את מס' ההיתר המקורי חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	10/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2803 תחילת תוקף :	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

07/03/1988 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 13639 תחילת תוקף 03/05/2013, תוספת יח"ד וקביעת בינוי להרחבות דיור. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בנין. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין למרפסות זיז - ראה סעיף מרפסות זיז נספח בינוי: בתב"ע 13693 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט: קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד והריסה. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין לעניין המרפסות ומוצע בשונה מנספח בינוי כאשר קווי בניין הם סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לחרוג לעניין זה – ראה סעיף מרפסות זיז שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 13639 סעיף 7.1: "הבניה בצידי הבניין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה מוצע שלא בהינף אחד ועורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש. "תוספת הקומות על גג הבניין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה מוצע שלא בהינף אחד כאשר פורסמה הקלה כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/11/2024		

ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – ראה סעיף מרפסת זיז שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,832.03 מ"ר. ש. עיקרי קיים (בהיתרים) : בסך של 100.65 מ"ר ש. עיקרי מוצע : בסך של 91.92 מ"ר. חישוב : $100.65 (\text{קיים בהיתרים}) + 91.92 (\text{מוצע בבקשה}) = 192.57 \text{ מ"ר} > 1,832.03 \text{ מ"ר}$, המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי , שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח בינוי וע"כ אין חריגה בשטחי הבניה ש. שרות : מותר עפ"י תב"ע : 142.50 מ"ר מוצע בבקשה : 25.94 מ"ר המוצע בבקשה תואם נספח בינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי - על עורך הבקשה לחשב את המדרגות העולות לקומה המוצעת, קומה ג' ממ"ד : קומה ב' מפלס +6.30, חזית דרומית : מוצע ממ"ד בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי בשטח של כ-9 מ"ר קומה ג' מפלס +9.30, חזית דרומית : מוצע ממ"ד בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי בשטח של כ-9 מ"ר מרפסת זיז : קומה ב' מפלס +6.30 חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.43 מ"ר מחוץ לקווי בניין		

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מחוץ לקווי בניין בשטח של כ-7.5 מ"ר מרפסות זיז המוצעות בשונה מנספח בינוי מחוץ לקווי בניין כאשר קווי הבניין הינם סטיה נכרת וכן מחייבים עפ"י נספח בינוי -האומנם עורך הבקשה פרסם הקלה לנידון אך אלא ניתן לפרסם הקלה כאשר קווי בניין סטיה נכרת – על עורך הבקשה להסיר את המרפסות זיז מהבקשה המהוות חריגה מסעיף סטיה נכרת וכן להסיר את ההקלות הרלוונטיות מרפסת גג : קומה ג' מפלס +9.30 חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 10.55 מ"ר מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : תוספת 7 יח"ד בנוסף ל-6 קיימות, סה"כ 13 יח"ד. קיים בהרמוניקה : 7 יח"ד מוצע בבקשה : תוספת 1 יח"ד אחת בהתאם למותר עפ"י התב"ע מס' קומות : מותר עפ"י התב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת קיים בבקשה : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : תוספת של קומה חלקית אחת חישוב : 3 מעל הכניסה הקובעת + 1 מעל הכניסה הקובעת = 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרה הנדסית : עפ"י הוראות התב"ע נדרש להמציא אישור נוהל בקרה הנסית		

אחד בשיחה מול עורך הבקשה נאמר כי הבניין נבנה לאחר 1980 וע"כ – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הוללת את מס' ההיתר המקורי אישור איכות הסביבה : בתאריך 08/04/2025 התקבל אישור איכות הסביבה ע"י אורטל בצלאל אישור אגף שפ"ע : בתאריך 23/04/2025 התקבל אישור מחלקת שפ"ע ע"י ענבל כהנה אישור תברואה : בתאריך 30/04/2025 התקבל אישור מחלקת תברואה ע"י שני מזרחי אישור מחלקת הסדרי תנועה : בתאריך 13/05/2025 התקבל אישור הסדרי תנועה ע"י שלומי רוטלוי אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו למעט מרפסות זיזי מחוץ לקו בניין המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית וכן נדרש לחב שטחים שלא חושבו ולהמציא הצהרת מהנדס מעודכנת – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/04/2025	בניה שלא בהינף אחד חריגת מרפסת מקווי בניין הקלה בדבר מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

על עורך הבקשה לחשב את המדרגות העולות לקומה המוצעת, קומה ג'

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להסיר את המרפסות זיז מהבקשה המהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת וכן להסיר את ההקלות הרלוונטיות

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הוללת את מס' ההיתר המקורי

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2009/0467.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד מחוץ לקו בנין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי משה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

עובדיה 14, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30082	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30082ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 22/03/2012 בת.ב. 2009/0467.00 עבור "תוספת בניה במסגרת 5% השלמת דירת גג " בהיתר זה אושרו 23.59 מ"ר לשטח עיקרי עבור יח"ד 8 ו-32.91 מ"ר מרפסת גג מקורה חלקית.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות וגג רעפים חלקי המשמש למגורים ברחוב עובדיה 14, בשכונת כרם אברהם גוש : 30082, חלקה : 35

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית מזרחית :

מוצע בינוי שאינו בהיתר להריסה.

עבור יח"ד מס' 3 מוצע מעטפת לממ"ד מהקומה מעל.

קומה א' , מפלס +3.15 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימת מס' 6 מוצע חלק מרפסת קיימת להריסה.

עבור יח"ד קיימת מס' 6 מוצע ממ"ד.

קומה ב' , מפלס +6.30 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימת מס' 7 מוצע ממ"ד.

קומת גג

מוצע גג עבור ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן :

1. "ממ"ד מחוץ לקו בניין".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 03/06/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 7 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

הליך פרסומי בוצע בתיק עפ"י סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 03.06.2024

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 7 התנגדויות, בבחינה נמצא כי בפועל יש 5 מתנגדים. (ראה סעיף התנגדויות).

מידע קודם

מתאריך		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י תקנות ומדיניות מהנדס עיר ובבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון. הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, בנוסף עמודת הממדים כוללת הריסת מרפסת קיימת ותוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6 כאשר לא הומצא חתימה של בעלת הדירה ומה גם שבעלת דירה זו מתנגדת לבקשה עם עוד 4 מתנגדים נוספים. מתוך חלקה של 8 בעלי זכויות התקבלו 5 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. קווי בניין : עורך הבקשה אינו מסמן ע"ג ההרמוניקה את קווי הבניין כלל, מבחינה מול תיק המידע נמצא כי הממ"דים מוצעים בחזית המזרחית החורגים מקו הבניין, לעניין החריגות ראה סעיף ממ"דים - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. ממ"דים : בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : * שטח ממ"ד – המוצע בבקשה עבור 2 יח"ד חורג מ- 9 מ"ר נטו + עובי קירות. * תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד הקיימות בבניין. * ממדים לכיוון שצ"פ - הממ"דים המוצעים קרובים לגבול החלקה פחות מ- 1 מ' ואינם עומדים במדיניות מהנדס העיר. * הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה א' מציע הריסת	10/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז קיימת כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה להריסה זו ומיקום הממ"ד. מכל הסיבות המפורטות לעיל, במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד – על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תיאום מיקום הממ"ד בכפוף להמצאת תכנית מתוקנת על כל תיקוניה. תימוכין קנייניים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה". בחלקה הנדונה יש 8 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 3 חתימות פוזיטביות. בבחינה נמצא כי התקבלו רק 2 חתימות אשר אינם מהווים 1/3 מהחלקה. בנוסף, עבור יח"ד מס' 6 מוצע הריסת מרפסת קיימת ותוספת ממ"ד כאשר לא הומצא חתימה של בעלת הדירה ומה גם שבעלת דירה זו מתנגדת לבקשה עם עוד 4 מתנגדים נוספים. מתוך חלקה של 8 בעלי זכויות התקבלו 5 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש. מצג שווא : בבחינת הצוות המקצועי את התכנית שהגיש עורך הבקשה אל מול מערכת ה-gis ניתן לראות כי מדובר בבניין מגורים הכולל תוספות רבות אשר אינם מוצגות ע"ג ההרמוניקה, לתוספות אלה לא נמצאו או הוכחו היתרים כלל, בנוסף מיקום המעטפת מוצע ע"ג חלק מעבירת בניה בקומת הקרקע של יח"ד מס' 3 כאשר מדיניות האגף שלא לאשר מעטפת ע"ג עבירת בניה – על עורך הבקשה להראות את כל הבינויים הקיימים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת ולסמנם בצהוב להריסה. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא נשלח למחלקת השימור להמצאת תנאי לדיון, מדובר במבנה הממוקם במתחם לשימור – לא ניתן לאשר. 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 : ג30082 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ג30082 - תכנית מתאר 62 אזור מגורים 3 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עורך הבקשה אינו מסמן ע"ג ההרמוניקה את קווי הבניין כלל, מבחינה מול תיק המידע נמצא כי הממ"דים מוצעים בחזית המזרחית החורגים מקו הבניין, לעניין החריגות ראה סעיף ממ"דים – על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע :	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, פרט לשטחי שירות מעבר לזכויות עוברו ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות. "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה". לפי מדיניות מהנדס עיר : * "במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר הפונה לשטח פתוח". * כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. מוצע בבקשה : חזית מזרחית : קומה א' , מפלס +3.15 : עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד בשטח של 9.06 מ"ר + קירות סה"כ 13.74 מ"ר. קומה ב' , מפלס +6.30 : עבור יח"ד מס' 7 מוצע ממ"ד בשטח של 9.06 מ"ר + קירות סה"כ 13.74 מ"ר. בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : * שטח ממ"ד – המוצע בבקשה עבור 2 יח"ד חורג מ- 9 מ"ר נטו + עובי קירות. * תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד		

הקיימות בבניין. * ממדים לכיוון שצ"פ - הממ"דים המוצעים קרובים לגבול החלקה פחות מ-1 מ' ואינם עומדים במדיניות מהנדס העיר. * הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה א' מציע הריסת מרפסת זיז קיימת כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה להריסה זו ומיקום הממ"ד. מכל הסיבות המפורטות לעיל, במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד – על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תיאום מיקום הממ"ד בכפוף להמצאת תכנית מתוקנת על כל תיקוניה. תימוכין קנייניים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה". בחלקה הנדונה יש 8 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 3 חתימות פוזיטביות. בבחינה נמצא כי התקבלו רק 2 חתימות אשר אינם מהווים 1/3 מהחלקה. בנוסף, עבור יח"ד מס' 6 מוצע הריסת מרפסת קיימת ותוספת ממ"ד כאשר לא הומצא חתימה של בעלת הדירה ומה גם שבעלת דירה זו מתנגדת לבקשה עם עוד 4 מתנגדים נוספים. מתוך חלקה של 8 בעלי זכויות התקבלו 5 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש. מצג שווא : בבחינת הצוות המקצועי את התכנית שהגיש עורך הבקשה אל מול מערכת ה-gis ניתן לראות כי מדובר בבניין מגורים הכולל תוספות רבות אשר אינם מוצגות ע"ג ההרמוניקה, לתוספות אלה לא נמצאו או הוכחו היתרים כלל, בנוסף מיקום המעטפת מוצע ע"ג חלק מעבירת בניה בקומת הקרקע של יח"ד מס' 3 כאשר מדיניות האגף שלא לאשר מעטפת ע"ג עבירת בניה – על עורך הבקשה להראות את כל הבינויים הקיימים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת ולסמנם בצהוב להריסה. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא נשלח למחלקת השימור להמצאת תנאי לדיון, מדובר במבנה הממוקם במתחם לשימור – לא ניתן לאשר.		

הסדרי תנועה : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י תקנות ומדיניות מהנדס עיר. בבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון. הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, בנוסף עמודת הממדים כוללת הריסת מרפסת קיימת ותוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6 כאשר לא הומצא חתימה של בעלת הדירה ומה גם שבעלת דירה זו מתנגדת לבקשה עם עוד 4 מתנגדים נוספים. מתוך חלקה של 8 בעלי זכויות התקבלו 5 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף. ישנם ליקויים טכניים רבים בהרמוניקה ואף מצג שווא. מכל הסיבות המפורטות לעיל, כפי שהוצע הבקשה – לא ניתן לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו לבקשה הנ"ל 7 התנגדויות, בבחינה נמצא כי יש כפל התנגדויות של בעלים אחד באותה תת חלקה על כן מספר המתנגדים הוא 5, לטענת המתנגדים : * "התוכנית המוצעת מתפרשת מעל מרפסת הסוכה הקטנה והצרה שברשותי בעוד שאני קיבלתי כבר חזקה על שטח המרפסת הסוכה הזו ולא ניתן לבוא חוקית ומוסרית ולשנות ולהזיק לדירתי ולגרוע ממנה את שטח הסוכה הקיים". - טענה זו נכונה, ומה גם שדירת מתנגדת זו מופיעה כמוצעת בבקשה לממ"ד כאשר לא התקבל כלל חתימה פוזיטיבית ואף לא נרשמה כבעלים/מבקשים.		

* "הבניין נבנה לפני כ-80 שנה ויותר. הבניין נמצא במצב של התיישנות הולכת וגוברת, לפי הערכה מקצועית שניתנה לנו בע"פ, ככל שהזמן חולף הבניין נהיה רעוע יותר ויותר ויכול להיות בעתיד סכנת מגורים ח"ו ייש גם חשש שבעת חפירת יסודות להקמת הממ"ד, בצמוד ליסודות לבניין הקיים, יפגעו היסודות הקיימים של הבניין". - עורך הבקשה המציא הצהרת מהנדס כי לא נדרש חיזוקים ואין דרישה בתב"ע. * " תיתכן פגיעה חזותית לצורת הבניין, דבר העלול ח"ו לגרום לירידת ערך הדירות בבניין". - יש לקבל מבחינה עיצובית את אישור ראש הצוות ומחלקת השימור, לעניין הורדת ערך הדירות מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה עוסקת בה ומה גם שלא הומצא מסמך רשמי לכך. * "באם יבנה הממ"ד, יש חשש של ירידת מוטיבציה מצד הדיירים להצטרפותם לפרויקט התחדשות עירונית, שיכול כאמור לפתור את כל הבעיות הנ"ל, כולל בניית ממ"דים". - עפ"י נתוני המערכת, לא נמצא כי יש הליך של התחדשות עירונית בחלקה זו. בנוסף, מדברי המתנגדים המבקש מר לוי משה מתנגד לפינוי בינוי. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
ממ"ד מחוץ לקו בנין	13/05/2025	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
	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 :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י תקנות ומדיניות מהנדס עיר ובבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון.

הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, בנוסף עמודת הממדים כוללת הריסת מרפסת קיימת ותוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6 כאשר לא הומצא חתימה של בעלת הדירה ומה גם שבעלת דירה זו מתנגדת לבקשה עם עוד 4 מתנגדים נוספים.

מתוך חלקה של 8 בעלי זכויות התקבלו 5 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף.

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

עורך הבקשה אינו מסמן ע"ג ההרמוניקה את קווי הבניין כלל, מבחינה מול תיק המידע נמצא כי הממ"דים מוצעים בחזית המזרחית החורגים מקו הבניין, לעניין החריגות ראה סעיף ממ"דים - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

ממ"דים :

בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים :

* שטח ממ"ד – המוצע בבקשה עבור 2 יח"ד חורג מ- 9 מ"ר נטו + עובי קירות.

* תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד הקיימות בבניין.

* ממדים לכיוון שצ"פ - הממ"דים המוצעים קרובים לגבול החלקה פחות מ-1 מ' ואינם עומדים במדיניות מהנדס העיר.

* הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה א' מציע הריסת מרפסת זיז קיימת כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה להריסה זו ומיקום הממ"ד.

מכל הסיבות המפורטות לעיל, במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד – על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תיאום מיקום הממ"ד בכפוף להמצאת תכנית מתוקנת על כל תיקוניה.

תימוכין קנייניים :

"עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה".

בחלקה הנדונה יש 8 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 3 חתימות פוזיטיביות.

בבחינה נמצא כי התקבלו רק 2 חתימות אשר אינם מהווים 1/3 מהחלקה.

בנוסף, עבור יח"ד מס' 6 מוצע הריסת מרפסת קיימת ותוספת ממ"ד כאשר לא הומצא חתימה של בעלת הדירה ומה גם שבעלת דירה זו מתנגדת לבקשה עם עוד 4 מתנגדים נוספים.

מתוך חלקה של 8 בעלי זכויות התקבלו 5 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש.

מצג שווא :

בבחינת הצוות המקצועי את התכנית שהגיש עורך הבקשה אל מול מערכת ה-gis ניתן לראות כי מדובר בבניין מגורים הכולל תוספות רבות אשר אינם מוצגות ע"ג ההרמוניקה, לתוספות אלה לא נמצאו או הוכחו היתרים כלל, בנוסף מיקום המעטפת מוצע ע"ג חלק מעבירת בניה בקומת הקרקע של יח"ד מס' 3 כאשר מדיניות האגף שלא לאשר מעטפת ע"ג עבירת בניה – על עורך הבקשה להראות את כל הבינויים הקיימים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת ולסמנם בצהוב להריסה.

אישור שימור :

בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא נשלח למחלקת השימור להמצאת תנאי לדיון, מדובר במבנה הממוקם במתחם לשימור – לא ניתן לאשר.

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1999/0678.06</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרנקל דוד
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב אילי
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

קן היסוד 5 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30028	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0882	תחילת תוקף	29/10/1959			
1323	תחילת תוקף	10/11/1966			
1323	תחילת תוקף	10/11/1966			
1323	תחילת תוקף	10/11/1966			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2155	תחילת תוקף	21/06/1981			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

בתאריך 2023/01/01 ב-ת.ב. 04.1999/678 עבור "הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו 86.13 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 2017/01/10 ב-ת.ב. 03.1999/678 עבור "סגירת חלק ממרפסת ל- 2 יח"ד – ע"י 5% השלמת דירת גג", בהיתר זה אושרו 25.88 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 15/01/2006 ב-ת.ב. 1999/678.02 עבור " בניית מרפסות", בהיתר זה אושרו 16 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

בתאריך 07/06/2000 ב-ת.ב. 1999/678.01 עבור " בניית מרפסות", בהיתר זה אושרו 5.5 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

בתאריך 11/06/1965 ב-ת.ב. 1962/102 עבור " הקמת בניין חדש ", בהיתר זה אושרו 2109.38 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-644.15 מ"ר עבור מניין שטחי שירות .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה מפולשת ומחסנים המשמש למגורים ומסחר. ברחוב קרן היסוד 5 בשכונת רחביה גוש : 30028 חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +6.00 :

חזית צפונית מזרחית - תוספת בינוי לסלון של 3.36 מ"ר.

מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 1.50 מ' רוחב 6.63 מ' סה"כ 9.01 מ'.

שאר הקומות ללא שינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

1. "הקלה מקונטור בניין קיים בחזית צפונית, בנוי במקור מעבר לגבולות קווי הבניין, מרפסת זיז מבוקשת בעומק של 1.5 מ', מקונטור מבנה קיים".

2. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 2023.01.03 ולפי נתוני המערכת בבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות לבקשה.

בוצע משלוח הודעות לתכנית הצל ביום 19.01.2025, תום מועד התנגדויות נכון ליום 16.02.2025.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך		
" מובא להכרעת הוועדה " : התיק מובא להכרעת ל-2 נושאים : באם לזמן בשנית את המתנגד או להקריא בפני הוועדה את ההתנגדות. לקבל החלטה סופית מהדיון הקודם. התנגדויות : * "מטרת הבקשה של המבקש הינה לבנות מרפסת פתוחה אשר תמוקם בדיוק 2 קומות מעל למרפסת של המתנגד ותוך כדי כך שולל מהמתנגד כל אפשרות להקים סוכה משלו, אחת המטרות העיקריות של המתנגד ברכישת דירתו הייתה אפשרות להקמת סוכה לשמייים אשר בו הדייר הקודם באותה דירה היה מקים כל שנה את סוכתו, אלא שמיד עם רכישת הדירה ע"י מבקש ההיתר הוא ראה לנכון לבנות תקרה על המקום ההוא ולסגור אותו וכעת הוא מנסה ליצור מקום חדש (ע"י בניית מרפסת) וזאת על חשבון הסוכה של המתנגד". התנגדויות שהועלו בפני הוועדה מיום 30.05.2024 : * "שלום דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה. עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמייים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפסת נז שיחצוץ לכיפת השמים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר" * "ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המרפסת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה". * " המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה". * "העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי". * "אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר	13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו". * "כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד" * "אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה." - ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2155 תחילת תוקף : 21/06/1981 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה עם זימון המתנגדים ביום 30.05.2024 ובה הוחלט: " לדחות את ההכרעה, הבקשה היא לסגירת חלק ממרפסת ותוספת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ב הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב הוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ולתת לצדדים 30 יום כדי להגיע לתכנית מתוקנת שתאושר ע"י ראש הצוות באופן של תפגענה מרפסות הסוכה לאחר מכן התיק יוחזר לדיון פנימי " לאחר הוועדה התקיימה פגישה בין ר"צ לעורכת הבקשה ובה אושרה תכנית צל למרפסות.	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

עורך הבקשה המציא לאחר מכן חתימות חלקיות לתכנית הצל וביצעה משלוח הודעות למשכנים שלא חתמו. בוצע משלוח הודעות לתכנית הצל ביום 19.01.2025, תום מועד התנגדויות נכון ליום 16.02.2025. למשלוח הודעות שבוצע לתכנית הצל התקבלה התנגדות אחת של הדייר בקומה הראשונה. התנגדות זו הינה התנגדות שחוזרת על עצמה והובאה בפני הוועדה ביום 30.05.2024. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת של מרץ' שירלי ובה נטען : * "מטרת הבקשה של המבקש הינה לבנות מרפסת פתוחה אשר תמוקם בדיוק 2 קומות מעל למרפסת של המתנגד ותוך כדי כך שולל מהמתנגד כל אפשרות להקים סוכה משלו, אחת המטרות העיקריות של המתנגד ברכישת דירתו הייתה אפשרות להקמת סוכה לשמייס אשר בו הדייר הקודם באותה דירה היה מקים כל שנה את סוכתו, אלא שמיד עם רכישת הדירה ע"י מבקש ההיתר הוא ראה לנכון לבנות תקרה על המקום ההוא ולסגור אותו וכעת הוא מנסה ליצור מקום חדש (ע"י בניית מרפסת) וזאת על חשבון הסוכה של המתנגד". התיק מובא להכרעת ל-2 נושאים : באם לזמן בשנית את המתנגד או להקריא בפני הוועדה את ההתנגדות. לקבל החלטה סופית מהדיון הקודם.		
הבקשה היא לסגירת חלק ממרפסת ותוספת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ב'. הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב. הוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו. לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ולתת לצדדים 30 יום כדי להגיע לתכנית מתוקנת שתאושר ע"י ראש הצוות באופן של תפגענה מרפסות הסוכה.	30/05/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

לאחר מכן התיק יוחזר לדין פנימי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2155 תחילת תוקף : 21/06/1981 ייעוד הקרקע : דרך קיימת או מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 1181 תחילת תוקף 09/04/1964 אזור מגורים 2 . תכנית 1323 תחילת תוקף 10/11/1966 אזור מגורים 2. תכנית מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי כללי. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף " שלביות ביצוע ". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/08/31 ע"י המח' למידע תכנוני	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : המרפסת מוצעת בחריגה מקווי הבניין שניתנו על ידי המחלקה למידע תכנוני עפ"י תכנית 1181. בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323. עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז (בחריגה של 1.50 מ' מהבניין הקיים) בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו-1999.678.05 המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל . שטחי בניה : מוצע בבקשה : שטחי בניה מכוח הקלה של 6%. ש. עיקרי : מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך 3.36 מ"ר עבור יח"ד תת חלקה 15 משפ' פרנקל. שטחי הבניה המבוקשים הינם מכוח הקלה של 6% משטח החלקה, הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עבור חלוקה שווה בין כל דיירי הבניין דהיינו : $1729 * 6\% = 103.74$ מ"ר $103.74 / 30$ (מס הדיירים) = 3.46 מ"ר מותרים לכל יח"ד < 3.36 מ"ר המבוקשים. מרפסת זיז : מוצע בקשה : קומה ב' מפלס +6.00 : חזית צפונית מזרחית- מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 1.50 מ' רוחב 6.63 מ' סה"כ 9.01 מ'. על עורך הבקשה להטמיע חתימת מהנדס ע"ג הפרט הקונסטרוקטיבי לבנית מרפסת שהוצע בהרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.		

אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 02.07.2023 ע"י אדרי' קארין הלוי. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 15 ותוספת מרפסת זיז המרפסת בחריגה מקו בניין ע"פ תב"ע 1181. בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323. עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז (בחריגה של 1.50 מ' מהבניין הקיים) בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו-1999.678.05 המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל . התקבלו תנאים טרם דיון ועמידה בשטחים מכוח הקלה של 6% התקבלו 5 התנגדויות. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל. להלן תמצות ההתנגדויות : "שלום דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה . עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפסת נו שיחצוץ לכיפת השמיים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר" "ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המרפסת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה ."		

" המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה " "העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי" "אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו" "כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד" "אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה." ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : יש לזמן את המתנגדים להשמעת דברם. הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 15 ותוספת מרפסת זיז התקבלו תנאים טרם דיון ועמידה בשטחים מכוח הקלה של 6% התקבלו 5 התנגדויות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנ"ל. להלן תמצות ההתנגדויות : "שלוש דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה. עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפסת נו שיחצוץ לכיפת השמים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר" "ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המרפסת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה". "המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה" "העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי" "אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו" "כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד" "אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה." ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה.		
הקלה מקונטור בניין קיים בחזית צפונית, בנוי במקור מעבר לגבולות קווי הבניין, מרפסת זיז מבוקשת בעומק של 1.5 מ, מקונטור מבנה קיים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 -	13/12/2022	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	5

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

" מובא להכרעת הועדה " :

התיק מובא להכרעת ל-2 נושאים :

באם לזמן בשנית את המתנגד או להקריא בפני הועדה את ההתנגדות.

לקבל החלטה סופית מהדיון הקודם.

התנגדויות :

* "מטרת הבקשה של המבקש הינה לבנות מרפסת פתוחה אשר תמוקם בדיוק 2 קומות מעל למרפסת של המתנגד ותוך כדי כך שולל מהמתנגד כל אפשרות להקים סוכה משלו, אחת המטרות העיקריות של המתנגד ברכישת דירתו הייתה אפשרות להקמת סוכה לשמיים אשר בו הדייר הקודם באותה דירה היה מקים כל שנה את סוכתו, אלא שמיד עם רכישת הדירה ע"י מבקש ההיתר הוא ראה לנכון לבנות תקרה על המקום ההוא ולסגור אותו וכעת הוא מנסה ליצור מקום חדש (ע"י בניית מרפסת) וזאת על חשבון הסוכה של המתנגד".

התנגדויות שהועלו בפני הועדה מיום 30.05.2024 :

* "שלום דירתנו מתחת לדירת המבקש. יש לנו היתר בניה למרפסת שמתחת למקום המדובר. מרפסת זו הינה מרפסת עם גג פתוח המשמש בין היתר לסוכה. עברנו תהליך יקר וארוך ע"מ לקבל את היתר שיאפשר גג פתוח לכיפת השמיים ללא שום חוצץ!!!! מבקשים שלא יהיה שום דבר מעל למרפסת נו שיחצוץ לכיפת השמיים באופן מלא בתודה והבנה משה גרוסברגר"

* "ימנע מדירה מספר 3 יכולת לבנות סוכה על המרפסת שלו שהרי יבנה מעליו 2. אם יבנה מעליו אולי יתירו גם לבנות מעלי. 3. הבעלים של דירה 3 חולה מאוד ולא יכול לרדת בסוכות לחניה".

* " המרפסת המתוכננת תכסה את רוב (אם לא הכל) של המרפסת שלנו ובכך מונעת מאתנו להקים את סוכתנו כפי שאנו רגילים לעשות כל שנה".

* "העדר יכולת להקים סוכה בדירתנו יגרום לירידת ערך הדירה באופן משמעותי".

* "אין מרפסות בחלק האחורי של הבניין פרט לשתיים אשר הינן מקוריות מאז בניית הבית, ותוספת של מרפסת זיזית תכער את הבניין כולו".

* "כל דיירי הבית אשר חפצים להקים מרפסת עושים זאת בחזית הבניין בלבד"

* "אם הסיבה לבקשת המבקש לבנות מרפסת הינה כדי להקים בה סוכה הרי יש למבקש להלין רק על עצמו כי לדירתו הייתה מרפסת במקור אלא שבעלי הדירה הקודמים סגרו אותה ובכך מנעו מעצמם את האפשרות להקים סוכה, ואת המצב הזה רכשו המבקשים והיו צריכים לבדוק את המצב התכנוני היטב לפני הרכישה."

- ההתנגדויות הינן ברובן לעניין חסימת מרפסת סוכה קיימת תוכנית צל בבקשה המשאירה מקום לסוכה לכלל הדיירים- אכן נשארות מרפסות קטנות לסוכה עבור הדיירים מטה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0589.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות + חלל גג רעפים למגורים לבניין קיים בן 2 קומות מכח תב"ע ותמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קפיטל גולד א.ג ייזמות 2013 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

רש"י 59, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	97	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1154665	תחילת תוקף	04/11/2023			
30072ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים המשמש למגורים מעל קומת מרתף המשמשת למסחר ברחוב רש"י 59, בשכונת מקור ברוך גוש : 30072, חלקה : 97.

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 , +0.92 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 1 קיימת מוצע ממ"ד (קיים להכשרה) והריסת קירות קיימים.

מוצעות מדרגות קיימות לשימור חיצוניות למבנה.

מוצעת מעלית חיצונית למבנה בחצר מרוצפת קיימת.

מוצע סגירת אזור הכניסה למעלית והמדרגות בקיר זכוכית.

קומה א' , מפלס +3.72 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצע ממ"ד (קיים להכשרה) והריסת קירות קיימים.

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות.

מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית וכן גג קל המקרה את המדרגות לשימור.

מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה עבור יח"ד קיימות מס' 2 ו-3.

קומה ב' , מפלס +7.03 :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס' 4.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית (פנימית) :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות.

מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית.

מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה עבור יח"ד חדשה מס' 4.

חזית מזרחית :

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' , מפלס +10.01 :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס' 5 .

חזית דרומית :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות.

מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית.

מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה עבור יח"ד חדשה מס' 5.

חזית מזרחית :

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות כאשר המרפסת הצפונית מזרחית לא מקורה והמרפסת הדרומית מזרחית מקורה.

קומה ד', מפלס +12.98 :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד מס' 6.

חזית דרומית (פנימית) :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות.

מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית וכן קירוי בבניה קלה.

מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה חלקית עבור יח"ד חדשה מס' 6.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

כללי :

עבור יח"ד מס' 6 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לחלל גג הרעפים.

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +16.28 :

עבור יח"ד מספר 6 מוצעת תוספת בחלל גג הרעפים ע"י מדרגות פנימיות.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

מוצע גג למערכות טכניות.

קומת גג רעפים, מפלס +19.19 :

מוצע תוספת גג רעפים

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן :

"הקלה בדבר שינוי מיקום המרפסות בשונה מנספח הבינוי עפ"י דרישת מחלקת השימור"

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 97.

בוצע פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 30.07.2024

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה מעמיקה נמצא כי ישנן חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז המוצעות עבור יח"ד 5 ו-6 בקומות ג' ו-ד' המוצעות בשונה מנספח הבינוי, בנוסף המרפסות שכביכול תואמות תבע חורגות מקווי הבניין, עוד נמצא כי הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 יוצרת קומה נוספת בחלל גג הרעפים המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. עורך הבקשה אינו מחשב את מרפסות זיז המקורות במניין שטח עיקרי מוצע ואף יש ליקויים טכניים רבים ע"ג ההרמוניקה, לאחר תיקון הבקשה התכנית תיבחן בשנית.
	נספח בינוי :
	חזית מערבית : מוצע גג למערכות טכניות.
	מוצע בבקשה חלל גג הרעפים וגג המערכות הטכניות התואמים נספח אולם בבחינה נמצא כי עפ"י חתך 1-1 מפלס הקומה אינו תואם לנספח הבינוי (מנחה) כאשר בנספח הבינוי מפלס קומת חלל גג הרעפים הינו 16.78+ ובמוצע בבקשה המפלס הוא 16.28+, ע"י הנמכת הקומה הוגבה חלל גג הרעפים - על עורך הבקשה להתאים את גובה קומת חלל גג הרעפים לנספח הבינוי.
	סטייה ניכרת :
	בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף

4.1.2 (ד) : מס' הקומות, קווי הבניין שלביות הביצוע וחלקי המבנה המסומנים לשימור, המוצע בבקשה חורג מ : - קווי הבניין בנושא המרפסות בקומה ג' ו-ד' בשונה מנספח הבינוי ומעבר לקו הבניין - (ראה סעיף קווי בניין ומרפסות). - שימור חלקי המבנה המסומנים לשימור – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות). קווי בניין : על עורך הבקשה : - לסמן את קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבלו מתיק המידע במדויק. - להכניס את מרפסות זיז במוצעות לתוך קווי הבניין (ירוק). - ראה סעיף מפורט למרפסות המוצעות בחזית הדרומית מזרחית עבור יח"ד 5 ו-6 בקומות ג' ו-ד'. מס' קומות : בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מנמיך את תקרת יח"ד מס' 6 ובכך בעצם גורם לקומת גג הרעפים להיות בגובה נטו בפיק של 2.60 מ' במקום 2.10 מ' כפי נספח הבינוי. הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 גורמת לקומת גג הרעפים להיות שטח עיקרי בחלקו, כך שנהפך לקומה עיקרית ויוצר קומה שישית מעל הכניסה הקובעת ולא מדובר בשימוש גג הרעפים, קומה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לבטל את הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 כך שגובה נטו של גג הרעפים יעמוד בפיק על 2.10 מ' ולא יהווה שטח עיקרי וקומה נוספת. מרפסות זיז : מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : 80 מ"ר, יותרו מרפסות בהתאם לשטחים ולגאומטריה המצוינים בנספח הבינוי. מוצע בבקשה : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, בבחינה נראה כי המרפסות חורגות מקו הבניין העיילי למרפסות, חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית כמו כן עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות אלו בשטח עיקרי ייעודי למרפסות.		

קומה ג', מפלס +10.01 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות כאשר המרפסת הצפונית מזרחית לא מקורה והמרפסת הדרומית מזרחית מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר. המרפסת הדרומית מזרחית המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי. לקומה זו לא נתנו קווי הבניין למיקום המרפסת המוצעת בחזית הדרומית מזרחית אלא רק לחזית הצפונית מזרחית, כך ששינוי מיקום מרפסת לחזית אחרת מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במקרה זה לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית לאלתר. קומה ד', מפלס +12.98 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי. לקומה זו לא נתנו קווי הבניין למרפסות בחזית המזרחית אלא רק לחזית הצפונית, כך ששינוי מיקום מרפסת לחזית אחרת מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במקרה זה לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית לאלתר. לעניין כלל המרפסות : עורך הבקשה נדרש בהתאמתם לנספח הבינוי ולכנס לתוך קו הבניין במדויק - על עורך הבקשה : -לחשב את המרפסות המקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. - להכניס את מרפסות זיז במוצעות לתוך קווי הבניין (ירוק). מרפסת גג : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +16.28, חזית מערבית : על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת הגג למניין שטח ייעודי לצורך אגרות.		

ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30072 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1154665 תחילת תוקף 04/11/2023 אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה.	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : מס' הקומות, קווי הבניין שלביות הביצוע וחלקי המבנה המסומנים לשימור, המוצע בבקשה חורג מ : - קווי הבניין בנושא המרפסות בקומה ג' ו-ד' בשונה מנספח הבינוי ומעבר לקו הבניין - (ראה סעיף קווי בניין ומרפסות). - שימור חלקי המבנה המסומנים לשימור – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מקו הבניין העילי למרפסות בחזית המזרחית כללי, חזית הדרומית מזרחית עבור קומה ג' ו-ד'. עפ"י הוראות התכנית כל בינוי מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת - על עורך הבקשה : - לסמן את קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבלו מתיק המידע במדויק. - להכניס את מרפסות זיו במוצעות לתוך קווי הבניין (ירוק). - ראה סעיף מפורט למרפסות המוצעות בחזית הדרומית מזרחית עבור יח"ד 5 ו-6 בקומות ג' ו-ד'. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ותוספת 3 קומות וחלל גג רעפים המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי מבחינת כך שעומד בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין השימור. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומת קרקע , מפלס +0.00 , +0.92 :		

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 קיימת מוצע ממ"ד (קיים להכשרה) והריסת קירות קיימים. מוצעות מדרגות קיימות לשימור חיצוניות למבנה. מוצעת מעלית חיצונית למבנה בחצר מרוצפת קיימת. מוצע סגירת אזור הכניסה למעלית והמדרגות בקיר זכוכית. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה א' , מפלס +3.72 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצע ממ"ד (קיים להכשרה) והריסת קירות קיימים. מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות. מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית וכן גג קל המקרה את המדרגות לשימור. מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה עבור יח"ד קיימות מס' 2 ו-3. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +7.03 : חזית צפונית : עבור יח"ד חדשה מס' 4 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות. מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות.		

מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ג', מפלס +10.01 : חזית דרומית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות. מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית. מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה עבור יח"ד חדשה מס' 5. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ד', מפלס +12.98 : חזית דרומית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. מוצעת מעלית בתוך חדר המדרגות. מוצע סגירת חדר המדרגות בקירות זכוכית וכן קירוי בבניה קלה. מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה חלקית עבור יח"ד חדשה מס' 6. קומת חלל גג הרעפים, מפלס +16.28 : עבור יח"ד מספר 6 מוצעת תוספת בחלל גג הרעפים ע"י מדרגות פנימיות. חזית מערבית : מוצע גג למערכות טכניות. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +7.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשה מס' 4 הכוללת ממ"ד, התכנון הפנימי של יח"ד מס' 4 אינו תואם לנספח הבינוי, וכן גודל הממ"ד ומיקום הדלת אינם תואמים לנספח הבינוי, השינויים הם פנימיים כאשר נספח הבינוי מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעת מבואת כניסה פתוחה מקורה עבור יח"ד חדשה מס' 4, גודל המבואה קטן יותר מהמופיע בנספח הבינוי, בשל שינוי מיקום הכניסה לדירה והגדלתה על חשבון שטח המבואה, נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה.		

לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +10.01 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד, התכנון הפנימי של יח"ד מס' 5 אינו תואם לנספח הבינוי, מוצעים שינויים בפתחים בקירות חיצוניים הפונים למבואת הכניסה לדירה, נספח הבינוי מנחה לעניין זה. חזית צפונית : בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל מרפסת זו המרפסת תוכננה בחזית המזרחית – (ראה סעיף מרפסות). חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר המרפסת הצפונית מזרחית לא מקורה והמרפסת הדרומית מזרחית מקורה, בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז אחת בחזית זו. המרפסת הדרומית מזרחית אינה מוצעת בנספח ומהווה שינוי מהותי חזותי מנספח בינוי בפרט שמדובר בחזית לשימור, פורסמה על כך הקלה – (ראה סעיף מרפסות). קומה ד', מפלס +12.98 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד, התכנון הפנימי של יח"ד מס' 6 אינו תואם לנספח הבינוי, היות ונספח הבינוי מנחה לעניין זה. חזית צפונית : בנספח הבינוי עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל מרפסת זו המרפסת תוכננה בחזית המזרחית – (ראה סעיף מרפסות).. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, המרפסת המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי ומהווה שינוי מהותי חזותי בחזית שהינה לשימור פורסמה על כך הקלה – (ראה סעיף מרפסות). כללי : עבור יח"ד מס' 6 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לחלל גג הרעפים, המדרגות תוכננו בשונה מהמוצע בנספח הבינוי השינוי הינו פנימי כאשר נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה. קומת חלל גג הרעפים, מפלס +16.28 : עבור יח"ד מספר 6 מוצעת תוספת בחלל גג הרעפים ע"י מדרגות פנימיות.		

חזית מערבית : מוצע גג למערכות טכניות. עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ב) (7) : "לא תותר הגבהת חלל גג הרעפים". מוצע בבקשה : חלל גג הרעפים וגג המערכות הטכניות התואמים נספח אולם בבחינה נמצא כי עפ"י חתך 1-1 מפלס הקומה אינו תואם לנספח הבינוי (מנחה) כאשר בנספח הבינוי מפלס קומת חלל גג הרעפים הינו +16.78 ובמוצע בבקשה המפלס הוא +16.28, ע"י הנמכת הקומה הוגבה חלל גג הרעפים - על עורך הבקשה להתאים את גובה קומת חלל גג הרעפים לנספח הבינוי. מוצעת מרפסת גג לא מקורה, המרפסת המוצעת המהווה גישה למערכות הטכניות ואינה מופיעה בנספח הבינוי שהינו מנחה לענין זה. קומת גג רעפים, מפלס +19.19 : מוצע תוספת גג רעפים, הגג תואם לנספח הבינוי פרט לאזור בו מוצעת מרפסת גג לא מקורה, שמעליה לא מוצע גג כאשר הנספח מנחה לעניין זה. המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי כאשר לא מוצעות מרפסות בחזית צפונית בקומות ג' ו-ד' ומוצעות מרפסות בקומות אלה בחזית מזרחית אשר לא מופיעות בנספח הבינוי ופורסמה הקלה כנדרש כמו כן הוצעה מרפסת גג בשונה מנספח וכן הונמכה הרצפה בקומת חלל גג הרעפים. ישנם שינויים נוספים מנספח הבינוי כאשר הנספח מנחה והשינויים המוצעים אינם מהותיים. שטחי בניה : השימושים המותרים ע"פ תב"ע הינם מגורים ומסחר בקומת הקרקע. בקומת המרתף (קרקע תחתונה) במפלס -2.55 קיים שטח למסחר, בבחינה נמצא כי רב שטחי המסחר המותרים עפ"י תב"ע נוצלו ובבקשה זו לא הוצעו שטחים למסחר. ש. עיקרי למגורים : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 810 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 309.33 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 486.70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 309.33 (ע. קיים) + 486.70 (ע. מוצע) = 796.03 מ"ר > 810 מ"ר המותרים.		

ש. שירות : מותר תב"ע : שטח שירות בסך של 210 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים : ע"פ ההרמוניקה לא קיים שטח שירות למגורים. ש. שירות מוצע : בסך של 199.86 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 199.86 מ"ר > 210 מ"ר המותרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות, כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת, יותר שימוש בחלל גג הרעפים. מס' קומות קיים : 3 קומות כאשר 2 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : תוספת 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג רעפים. חישוב כללי : 2 (קיים מעל) + 3 (מוצע מעל) + 1 (קיים מתחת) = סה"כ 6 קומות . מעל הכניסה הקובעת : 2 (קיים מעל) + 3 (מוצע מעל) = סה"כ 5 קומות. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מנמך את תקרת יח"ד מס' 6 ובכך בעצם גורם לקומת גג הרעפים להיות בגובה נטו בפיק של 2.60 מ' במקום 2.10 מ' כפי נספח הבינוי. הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 גורמת לקומת גג הרעפים להיות שטח עיקרי בחלקו, כך שנהפך לקומה עיקרית ויוצר קומה שישית מעל הכניסה הקובעת ולא מדובר בשימוש גג הרעפים, קומה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לבטל את הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 כך שגובה נטו של גג הרעפים יעמוד בפיק על 2.10 מ' ולא יהווה שטח עיקרי וקומה נוספת. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 6 יח"ד.		

מס' יח"ד קיים : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : 3 יח"ד. חישוב : 3 (קיים) + 3 (מוצע) = 6 סה"כ. גובה בניה : מותר על פי נספח : גובה בניה מקסימלי של 19.19+. מוצע בבקשה : גובה מבנה 19.19+ מ' (רום גג הרעפים) התואם את נספח הבינוי במדויק. מרפסות זיז : מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : 80 מ"ר, יותרו מרפסות בהתאם לשטחים ולגאומטריה המצוינים בנספח הבינוי. קומה ב' , מפלס 7.03+ : חזית צפונית : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ב) (7) : "יותר מרפסות זיז מעל תחום הדרך לכיוון רחוב רש"י בעומק של עד 2 מטר". מוצע בבקשה : עבור יח"ד חדשה מס' 4 מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק, הינה מעל דרך ועומדת במותר עפ"י הוראות התוכנית. מוצע בבקשה : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, בבחינה נראה כי המרפסות חורגות מקו הבניין העילי למרפסות, חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית כמו כן עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות אלו בשטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ג', מפלס 10.01+ : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות כאשר המרפסת הצפונית מזרחית לא מקורה והמרפסת הדרומית מזרחית מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר. המרפסת הדרומית מזרחית המוצעת הינה בשונה מנספח		

הבינוי. לקומה זו לא נתנו קווי הבניין למיקום המרפסת המוצעת בחזית הדרומית מזרחית אלא רק לחזית הצפונית מזרחית, כך ששינוי מיקום מרפסת לחזית אחרת מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במקרה זה לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית לאלתר. קומה ד', מפלס +12.98 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי. לקומה זו לא נתנו קווי הבניין למרפסות בחזית המזרחית אלא רק לחזית הצפונית, כך ששינוי מיקום מרפסת לחזית אחרת מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במקרה זה לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית לאלתר. לעניין כלל המרפסות : עורך הבקשה נדרש בהתאמתם לנספח הבינוי ולכנס לתוך קו הבניין במדויק - על עורך הבקשה : -לחשב את המרפסות המקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. - להכניס את מרפסות זיז במוצעות לתוך קווי הבניין (ירוק). מרפסת גג : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +16.28 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.30 מ', רוחב של 2.62 מ' ובשטח של 3.40 מ"ר המרפסת המוצעת לא תואמת את נספח הבינוי כאשר הינו מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת הגג למניין שטח ייעודי לצורך אגרות. מדרגות חיצוניות : מותר עפ"י תב"ע :		

חזית דרומית מערבית - שימור המדרגות החיצוניות מקומת הקרקע לקומה א'. חזית מערבית - תוספת מדרגות חיצוניות מקומה א' ועד לקומה ד'. מוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 , +0.92 : חזית דרומית מערבית : מוצעות מדרגות קיימות לשימור חיצוניות למבנה וסגירת אזור הכניסה למעלית והמדרגות בקיר זכוכית. קומה א' , מפלס +3.72 : חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה וסגירתו בקירות זכוכית וכן גג קל המקרה את המדרגות לשימור. קומה ב' , מפלס +7.03 : חזית דרומית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה וסגירתו בקירות זכוכית. קומה ג' , מפלס +10.01 : חזית דרומית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה וסגירתו בקירות זכוכית. קומה ד' , מפלס +12.98 : חזית דרומית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה וסגירתו בקירות זכוכית וכן קירוי בבניה קלה. מעלית : מוצעת מעלית חיצונית לבניין מקומת הקרקע מפלס -0.13 לקומה ד' מפלס +12.96 התואמת את נספח הבינוי במדויק. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע , סעיף 4.1 (ו) : "בקשה להיתר בניה תציג באופן		

מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התוכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד" "הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשארת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1 (1) : "היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 18/03/2025 ע"י איתי שרעבי, בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה- על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/02/2024 ע"י שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתוכנית מוצע תוספת 3 יח"ד- סה"כ 6 יח"ד לא נדרשת התקנת מק"ח ע"פ תב"ע 1154665" אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 29/01/2025 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנן חריגות מקווי הבינוי המאושרים לעניין מרפסות זיז המוצעות עבור יח"ד 5 ו-6 בקומות ג' ו-ד' המוצעות בשונה מנספח הבינוי, בנוסף המרפסות שכביכול תואמות תבע חורגות מקווי הבינוי, עוד נמצא כי הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 יוצרת קומה נוספת בחלל גג הרעפים המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. עורך הבקשה אינו מחשב את מרפסות זיז המקרות במניין שטח עיקרי מוצע ואף יש ליקויים טכניים רבים ע"ג ההרמוניקה, לאחר תיקון הבקשה התכנית תיבחן בשנית - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר שינוי מיקום המרפסות בשונה מנספח הבינוי ע"פ דרישת מחלקת שימור.	09/07/2024	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	מי נגר- יש לאשר מול הגיחון את התכנית ניקוז מי נגר.	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה מעמיקה נמצא כי ישנן חריגות מקווי הבינוי המאושרים לעניין מרפסות זיז המוצעות עבור יח"ד 5 ו-6 בקומות ג' ו-ד' המוצעות בשונה מנספח הבינוי, בנוסף המרפסות שכביכול תואמות תבע חורגות מקווי הבינוי, עוד נמצא כי הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 יוצרת קומה נוספת בחלל גג הרעפים המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. עורך הבקשה אינו מחשב את מרפסות זיז המקרות במניין שטח עיקרי מוצע ואף יש ליקויים טכניים רבים ע"ג ההרמוניקה, לאחר תיקון הבקשה התכנית תיבחן בשנית.

נספח בינוי :

חזית מערבית : מוצע גג למערכות טכניות.

מוצע בבקשה חלל גג הרעפים וגג המערכות הטכניות התואמים נספח אולם בבחינה נמצא כי עפ"י חתך 1-1 מפלס הקומה אינו תואם לנספח הבינוי (מנחה) כאשר בנספח הבינוי מפלס קומת חלל גג הרעפים הינו +16.78 ובמוצע בבקשה המפלס הוא +16.28, ע"י הנמכת הקומה הוגבה חלל גג הרעפים - על עורך הבקשה להתאים את גובה קומת חלל גג הרעפים לנספח הבינוי.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) :

מס' הקומות, קווי הבניין שלביות הביצוע וחלקי המבנה המסומנים לשימור, המוצע בבקשה חורג מ :

- קווי הבניין בנושא המרפסות בקומה ג' ו-ד' בשונה מנספח הבינוי ומעבר לקו הבניין - (ראה סעיף קווי בניין ומרפסות).

- שימור חלקי המבנה המסומנים לשימור – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות).

קווי בניין :

על עורך הבקשה :

- לסמן את קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבלו מתיק המידע במדויק.

- להכניס את מרפסות זיז במוצעות לתוך קווי הבניין (ירוק).

- ראה סעיף מפורט למרפסות המוצעות בחזית הדרומית מזרחית עבור יח"ד 5 ו-6 בקומות ג' ו-ד'.

מס' קומות :

בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מנמיך את תקרת יח"ד מס' 6 ובכך בעצם גורם לקומת גג הרעפים להיות בגובה נטו בפיק של 2.60 מ' במקום 2.10 מ' כפי נספח הבינוי.

הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 גורמת לקומת גג הרעפים להיות שטח עיקרי בחלקו, כך שנהפך לקומה עיקרית ויוצר קומה שישית מעל הכניסה הקובעת ולא מדובר בשימוש גג הרעפים, קומה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לבטל את הנמכת תקרת יח"ד מס' 6 כך שגובה נטו של גג הרעפים יעמוד בפיק על 2.10 מ' ולא יהווה שטח עיקרי וקומה נוספת.

מרפסות זיז :

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : 80 מ"ר, יותרו מרפסות בהתאם לשטחים ולגאומטריה המצוינים

בנספח הבינוי.

מוצע בבקשה :

חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, בבחינה נראה כי המרפסות חורגות מקו הבניין העיילי למרפסות, חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית כמו כן עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות אלו בשטח עיקרי ייעודי למרפסות.

קומה ג', מפלס +10.01 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות כאשר המרפסת הצפונית מזרחית לא מקורה והמרפסת הדרומית מזרחית מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר.

המרפסת הדרומית מזרחית המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי.

לקומה זו לא נתנו קווי הבניין למיקום המרפסת המוצעת בחזית הדרומית מזרחית אלא רק לחזית הצפונית מזרחית, כך ששינוי מיקום מרפסת לחזית אחרת מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במקרה זה לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית לאלתר.

קומה ד', מפלס +12.98 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 7.60 מ"ר המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי.

לקומה זו לא נתנו קווי הבניין למרפסות בחזית המזרחית אלא רק לחזית הצפונית, כך ששינוי מיקום מרפסת לחזית אחרת מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במקרה זה לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת בחזית המזרחית לאלתר.

לעניין כלל המרפסות :

עורך הבקשה נדרש בהתאמתם לנספח הבינוי ולכנס לתוך קו הבניין במדויק - על עורך הבקשה :

-לחשב את המרפסות המקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

- להכניס את מרפסות זיז במוצעות לתוך קווי הבניין (ירוק).

מרפסת גג :

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +16.28, חזית מערבית :

על עורך הבקשה לחשב את שטח מרפסת הגג למניין שטח ייעודי לצורך אגרות.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0285.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות חדשות ומרפסות, תוספת 5 יח"ד חדשות ל-2 קיימות - סה"כ 7 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 סעיף 13.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מינצברג ו - 4 נוספים אברהם
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מאה שערים 34 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	65	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
809988	תחילת תוקף	29/05/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומת מרתף ברחוב מאה שערים 34 בשכונת מאה שערים גוש : 30063 חלקה : 65.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס 3.22 - :

-מוצעים חיזוקים בקומת המרתף הקיים.

קומת קרקע מפלס -1.36, -0.00 :

חיזוקים בקומת קרקע קיימת שבה מסעדה וחנות. ומדרגות פנימיות מוצעות לקומה א', הריסת קירות פנימיים.

קומה א' מפלס 4.19, +4.71 :

מוצעים חיזוקים בכלל הקומה. ושינויים בתכנון הפנימי של 2 יח"ד אשר בקומה 1 ו7 .

חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.71 מ'. סה"כ 6.86 מ"ר.

חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.34 מ'. סה"כ 6.41 מ"ר.

קומה ב' מפלס +6.47 קומה חדשה :

2 יח"ד חדשות מס' 2,3 הכוללות ממ"דים ומרפסות.

חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.71 מ'. סה"כ 6.86 מ"ר.

חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.34 מ'. סה"כ 6.41 מ"ר.

קומה ג' מפלס +9.62 קומה חדשה :

2 יח"ד חדשות מס' 4,5 הכוללות ממ"דים ומרפסות.

חזית צפונית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1.20 מ' 5.71 מ'. סה"כ 6.86 מ"ר.

חזית דרומית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1.20 מ' 5.34 מ'. סה"כ 6.41 מ"ר.

קומת עלית גג מפלס +12.97 :

יח"ד אחת חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד.

מוצעת מרפסת גג פתוחה בגודל של 28.64 מ"ר שאינה מתוך הדירה אלא מתוך חדר המדרגות.

קומת גג עליונה מפלס +19.11 :

גג רעפים הכולל 2 שיפועים עם פתח עבור מרפסת הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 08.09.2022.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 65.

בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לבקשה לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
14/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 809988 תחילת תוקף : 29/05/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה מיום 18.06.2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", נמסרה תכנית מתוקנת למחלקה. - התיק הופנה לגורמים ביום 2023.08.29. 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.		
קווי בניין : על עורך הבקשה לעדכן מדידה ע"ג ההרמוניקה כפי המופיע בתיק המידע. שטחים : שטחיים עיקריים עבור מגורים ומסחר : שטח עיקרי קיים מוצע מתחת הכניסה הקובעת : לא חושב - על עורך הבקשה לחשב את שטח המרתף הקיים בבקשה. שטחי שרות עבור מגורים ומסחר : שטח שרות קיים מוצע מתחת הכניסה הקובעת : לא חושב - על עורך הבקשה לחשב את שטח המרתף הקיים בבקשה. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר קומה מהמוצע או לחלופין להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית לעניין מס' הקומות בהוראות התכנית לבין נספח הבינוי, תנאי זה יהא טרם להפניה לגורמים. גובה קומות :	18/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה להנמיך גובה הקומות האחרות ע"מ שקומה א' שחלקה מונמך תהיה ע"פ חוק מכר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לעדכן מדידה ע"ג ההרמוניקה כפי המופיע בתיק המידע. שטחים : שטחיים עיקריים עבור מגורים ומסחר : שטח עיקרי קיים מוצע מתחת הכניסה הקובעת : לא חושב - על עורך הבקשה לחשב את שטח המרתף הקיים בבקשה. שטחי שרות עבור מגורים ומסחר : שטח שרות קיים מוצע מתחת הכניסה הקובעת : לא חושב - על עורך הבקשה לחשב את שטח המרתף הקיים בבקשה. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר קומה מהמוצע או לחלופין להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית לעניין מס' הקומות בהוראות התכנית לבין נספח הבינוי, תנאי זה יהא טרם להפניה לגורמים. גובה קומות : על עורך הבקשה להנמיך גובה הקומות האחרות ע"מ שקומה א' שחלקה מונמך תהיה ע"פ חוק מכר. חוות דעת אדריכלית :	16/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 809988 תחילת תוקף : 29/05/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 809988 תחילת תוקף 29 / 05 / 2021 אזור מגורים ד'. תכנית 13037 תחילת תוקף 23 / 07 / 2010 אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, קווי בנין, שלביות ביצוע. הבקשה הנ"ל לא חורגת בסעיף זה. נספח בינוי : בתב"ע 809988 א ישנו נספח בינוי מס 1 מפורט מחייב חלקית לעניין השימור. הבקשה הינה תואמת נספח במדויק מלבד שינויים קלים עקב חיזוקים שנדרשו בנוהל בקרה הנדסי - התקבל אישור שימור. שלביות ביצוע : מותר ע"פ תב"ע סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	16/05/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/11/03 ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים . לא סומנו כל הסימונים בהרמוניקה כפי המופיע בתיק המידע ומופיעים סימונים שאינם מתיק המידע או התשריט – על עורך הבקשה לעדכן מדידה ע"ג ההרמוניקה כפי המופיע בתיק המידע. שטחים : שטחיים עיקריים עבור מגורים ומסחר : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 502 מ"ר. שטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 52 מ"ר. שטח עיקרי קיים ומוצע מעל הכניסה הקובעת : 451.19 מ"ר. שטח עיקרי קיים מוצע מתחת הכניסה הקובעת : לא חושב- על עורך הבקשה לחשב את שטח המרתף הקיים בבקשה. שטחי שרות עבור מגורים ומסחר : שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 106 מ"ר. שטח שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 5 מ"ר. שטח שרות קיים ומוצע מעל הכניסה הקובעת : 105.74 מ"ר. שטח שרות קיים מוצע מתחת הכניסה הקובעת : לא חושב- על עורך הבקשה לחשב את שטח המרתף הקיים בבקשה. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע סעיף 5 ועפ"י נספח ומוצע בבקשה : 19.11 מ' פיק גג הרעפים-כמותר. גובה קומות : מותר ומוצע : גובה הקומות במוצע תואם לנספח, מלבד קומה א שחלקה מונמד עקב חיזוקים שנדרשו. על עורך הבקשה לשקול הנמכה של הקומות האחרות ע"מ		

שקומה א' שחלקה מונמך תיהיה ע"פ חוק מכר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת (עפ"י הבוראות) אך בנספח הבינוי מראה כי מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר הקומה החמישית הינה בגג הרעפים. בבחינת הבקשה נמצא כי ישנו אי התאמה בין נספח הבינוי להוראות התכנית, הראות גובר מה גם שמדובר בסטייה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר קומה מהמוצע או לחלופין להמציא הבהרה מהוועדה המחוזית לעניין מס' הקומות בהוראות התכנית לבין נספח הבינוי, תנאי זה יהא טרם להפניה לגורמים. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע סעיף 5 : 7 יח"ד. סה"כ יח"ד קיימות : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : 5 יח"ד . סה"כ קיים ומוצע : 7 יח"ד- כמותר. שיפוע הגג : לא נכתב בהוראות שיפוע הגג. מוצע בבקשה : בינוי תואם נספח. ממ"ד : מוצע בבקשה : חזית מערבית : ממ"דים עבור 5 יח"ד חדשות בחזית מערבית. ממ"דים בגודל של כ-13.76 מ"ר נטו השטח שהינו מעל לשטח ממ"ד (9 מ"ר) מחושב כעיקרי. מרפסות זיז : מוצע בקשה ותואם תב"ע :		

קומה א' מפלס 4.19, +4.71 : חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.71 מ'. סה"כ 6.86 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.34 מ'. סה"כ 6.41 מ"ר. קומה ב' מפלס 6.47 + קומה חדשה : חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.71 מ'. סה"כ 6.86 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' 5.34 מ'. סה"כ 6.41 מ"ר. קומה ג' מפלס 9.62 + קומה חדשה : חזית צפונית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1.20 מ' 5.71 מ'. סה"כ 6.86 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זיז פתוחה בעומק 1.20 מ' 5.34 מ'. סה"כ 6.41 מ"ר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 26.12.2022 ע"י רוטלוי שלומי. איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 26/12/2022 ע"י מור שיראל. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 2023.02.12 ע"י יהונתן צחור. חיזוק מבנים : התקבל אישור חיזוק מבנים עם חיזוקים במבנה בתאריך 2023.03.01 ע"י דייגו. חוות דעת אדריכלית :		

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ותוספת קומות התואמים תב"ע. מלבד מס' הקומות שבהוראות התכנית סעיף 5 : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנספח ובבקשה 5 קומות - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
התנגדויות : ולפי נתוני המערכת לבקשה לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
	01/05/2022	הכנת נוסח פרסום

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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	הרמוניקה מתוקנת למחלקת השימור לאחר שינויי קונסטרוקציה נדרשים	10
כן	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	11
כן	אישור שירותי הכבאות	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1983/0220.02</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת קומת מרתף כולל ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלון גלעד
עורך הבקשה	אדריכל יוסף דינה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

חיל קשר 12 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב חיל קשר 12 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30660 , חלקה : 11.

מדובר במבנה מגורים קיים, בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת מרתף חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס 2.95 - מוצעת תוספת קומה הכוללת ממ"ד ומחסן.

במפלס 0.00 + מוצעת הרחבת בנייה לצד מזרח.

במפלס 2.72 + מוצעת מרפסת גג.

במפלס 5.57 + מוצעת תוספת קומה, בנוסף למרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"עבור תוספת מחסן מחוץ לקווי הבניין בתת הקרקע".

"ניוד שטחי תוספת מותרים, מצד המבנה לגג המבנה".

"תוספת קומה לגובה ובתת הקרקע במרתף".

"הקלה 6% משטח המגרש עבור תוספת לשטח עיקרי".

"הקלה לפתיחת חלון לחזית על קו מגרש, הפונה לשטח מעבר ציבורי".

"הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר".

תום מועד להגשת התנגדויות: 21.01.2025 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	קווי בניין :
	עורך הבקשה מציע חלקי בניין החורגים מקו בניין כתום. לא ניתן לחרוג מקו בניין כתום גם ע"י פרסום הקלה. חריגה מקו בניין כתום מתאפשרת אך ורק עבור מרחבים מוגנים ומרפסות זיז.
	על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו בניין כתום.
	שטחי בנייה :

סה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש 32 הינם 34,000 מ"ר, מרבי, עבור 340 יח"ד. עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה תחשיב ליתרת השטחים בסך של 36.09 מ"ר. בבדיקת האגף נמצא כי במגרש ישנה יתרה של שטחים בסך של 24.89 מ"ר, לכל יח"ד. עורך הבקשה מציע תוספת 6% : 232 מ"ר(שטח מגרש) * 6% = 13.92 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה מותרים בסך של 38.81 מ"ר. עורך הבקשה מציע 43.75 מ"ר(עיקרי). המוצע כאמור חורג מהמותר ולא ניתן לאשר, הגם שנדרש בצמצום הבקשה. לאחר תיקון הבקשה וצמצומה, ייבדקו שטחי הבנייה אל מול המותר. ניוד שטחי בנייה : עורך הבקשה מציע לנייד שטחי בנייה מהצד אל הגג מבלי שהוצגה תכנית צל ליח"ד הצמודה. בבדיקת הבקשה נמצא כי ליח"ד הצמודה ישנה הרחבת בנייה מאושרת, במקום המיועד לכך. לא ניתן לאשר את ניוד השטח המצד אל הגג, שכן יח"ד הצמודה מימשה את הרחבת הבנייה, במיקום המבוקש לניוד. דבר היוצר אסימטריה ופגיעה עיצובית במבנה. על עורך הבקשה להגיש תכנית המציגה תוספת בנייה בהתאם ליח"ד הצמודה. בחינת ממ"ד : עורך הבקשה נדרש בהתכנסות בתוך קו בניין כתום. כתוצאה מכך, לאחר צמצום הבקשה יחול שינוי במיקום הממ"ד. עת קבלת תכנית מתוקנת יש לבחון את מיקום הממ"ד. מרפסות : במפלס +2.72 מוצעת מרפסת גג מעל הרחבת בנייה מוצעת החורגת מקו בניין כתום. את התוספת כאמור לא ניתן לאשר וכך גם את מרפסת הגג המוצעת. מרפסת הגג המוצעת במפלס +5.56 ללא תכנית צל ליח"ד הצמודה. הדבר מהווה פגיעה עיצובית בחזית חמישית ברמת סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.2 : "בנייה בשינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית, המשנה את אופיי ה של הסביבה הקרובה" – לא ניתן לאשר. גבהים :		

התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה מגבילה ברום הבנייה. רום קומה טיפוסית עומד על 2.5 מטר. עם קבלת תכנית מתוקנת יש לוודא כי רום הקומה המוצעות לא תעלה על 2.6 מטר. רום גג הרעפים יתואם מול ראש צוות. עורך הבקשה מציע מחסנים ברום של 2.2 מטר ע"י הנמכת תקרה. הדבר אינו מתאפשר. לצורך עמידה ברום המחסנים המותר, יש להגביה את רצפת המחסן בלבד. אישור איכ"ס: תנאי הוסף במערכת. חו"ד אדריכלית: עורך הבקשה מציע ממ"ד בגישה ישירה ממחסן הדירה. כאמור, עפ"י נוהל האגף, לא ניתן לאפשר כניסה לפונקציות עיקריות, בגישה מתוך שטח שירות. בחתך 1-1 מציע עורך הבקשה קיר תמך העולה על 3 מטר. עפ"י תקנות, קיר התמך לא יעלה על 3 מטר. עורך הבקשה מציע פתחים באמצעות הקלה, לחזית הדרומית. בהרמוניקה ניתן לראות כי פתחים אלו מוצעים בצורה שרירותית לחלוטין – לא ניתן לאשר. יש לתאם מול ראש צוות. עורך הבקשה מציע פתח בגג הרעפים המוצע. נדרש באישור ראש צוות. יש לוודא כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. עורך הבקשה נדרש בלא מעט תיקונים. להסדרת כל האמור, יתאם עורך הבקשה פגישה עם ראש הצוות. 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.		
	03/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3332 תחילת תוקף : 31/01/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3332 תחילת תוקף 31/01/1985. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספחי בינוי. שלביות ביצוע : תכנית 3332 החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. תכנית 3058 חלה וקובעת סעיף שלביות ביצוע הגם שבהוראות מחלקת מידע תכנוני הודגש נושא זה. בסעיף 24 לתכנית 3058 (שלביות ביצוע) נרשם : "ביצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בנייה ולבנייה שתבוצע בשטח התכנית יעשה בשלבים שיטתיים.." סעיף זה מתייחס להוצאת היתר בנייה ראשון בשטח, לעניין רצף הפיתוח.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : עורך הבקשה מציע חלקי בניין החורגים מקו בניין כתום. לא ניתן לחרוג מקו בניין כתום גם ע"י פרסום הקלה. חריגה מקו בניין כתום מתאפשרת אך ורק עבור מרחבים מוגנים ומרפסות זיז. על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו בניין כתום. שטחי בנייה : סה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש 32 הינם 34,000 מ"ר, מרבי, עבור 340 יח"ד. עורך הבקשה מציע ע"ג ההרמוניקה תחשיב ליתרת השטחים בסך של 36.09 מ"ר. בבדיקת האגף נמצא כי במגרש ישנה יתרה של שטחים בסך של 24.89 מ"ר, לכל יח"ד. עורך הבקשה מציע תוספת 6% : 232 מ"ר(שטח מגרש) * 6% = 13.92 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה מותרים בסך של 38.81 מ"ר. עורך הבקשה מציע 43.75 מ"ר(עיקרי). המוצע כאמור חורג מהמותר ולא ניתן לאשר, הגם שנדרש בצמצום הבקשה. לאחר תיקון הבקשה וצמצומה, ייבדקו שטחי הבנייה אל מול המותר. ניוד שטחי בנייה : עורך הבקשה מציע לנייד שטחי בנייה מהצד אל הגג מבלי שהוצגה תכנית צל ליח"ד הצמודה. בבדיקת הבקשה נמצא כי ליח"ד הצמודה ישנה הרחבת בנייה מאושרת, במקום המיועד לכך. לא ניתן לאשר את ניוד השטח המצד אל הגג, שכן יח"ד הצמודה מימשה את הרחבת הבנייה, במיקום המבוקש לניוד. דבר היוצר אסימטריה ופגיעה עיצובית במבנה. על עורך הבקשה להגיש תכנית המציגה תוספת בנייה בהתאם ליח"ד הצמודה. בחינת ממ"ד :		

שטח : מותר עפ"י מדיניות : 9 מ"ר + 3 מ"ר עובי קירות. מוצע : ממ"ד בשטח של 8.96 מ"ר בנוסף לעובי קירות. עורך הבקשה נדרש בהתכנסות בתוך קו בניין כתום. כתוצאה מכך, לאחר צמצום הבקשה יחול שינוי במיקום הממ"ד. עת קבלת תכנית מתוקנת יש לבחון את מיקום הממ"ד. מרפסות : במפלס +2.72 מוצעת מרפסת גג מעל הרחבת בנייה מוצעת החורגת מקו בניין כתום. את התוספת כאמור לא ניתן לאשר וכך גם את מרפסת הגג המוצעת. מרפסת הגג המוצעת במפלס +5.56 ללא תכנית צל ליח"ד הצמודה. הדבר מהווה פגיעה עיצובית בחזית חמישית ברמת סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.2 : "בנייה בשינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית, המשנה את אופיי ה של הסביבה הקרובה" – לא ניתן לאשר. מספר קומות : מותר : עפ"י הוראות תכנית 3058 יותרו 4 קומות. מוצע : תוספת של קומת מרתף הכוללת פונקציות עיקריות + 2 קומות קיימות + תוספת קומת גג רעפים. סה"כ 4 קומות. גבהים : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה מגבילה ברום הבנייה. רום קומה טיפוסית עומד על 2.5 מטר. עם קבלת תכנית מתוקנת יש לוודא כי רום הקומה המוצעות לא תעלה על 2.6 מטר. רום גג הרעפים יתואם מול ראש צוות. עורך הבקשה מציע מחסנים ברום של 2.2 מטר ע"י הנמכת תקרה. הדבר אינו מתאפשר. לצורך עמידה ברום המחסנים המותר, יש להגביה את רצפת המחסן בלבד. אישור איכ"ס : ביום 09.06.2025 התקבל אישור בתנאים שלמחלקת איכות סביבה ע"י אלגרבל טליה. תנאי הוסף במערכת.		

חו"ד אדריכלית : עורך הבקשה מציע ממ"ד בגישה ישירה ממחסן הדירה. כאמור, עפ"י נוהל האגף, לא ניתן לאפשר כניסה לפונקציות עיקריות, בגישה מתוך שטח שירות. בחתך 1-1 מציע עורך הבקשה קיר תמך העולה על 3 מטר. עפ"י תקנות, קיר התמך לא יעלה על 3 מטר. עורך הבקשה מציע פתחים באמצעות הקלה, לחזית הדרומית. בהרמוניקה ניתן לראות כי פתחים אלו מוצעים בצורה שרירותית לחלוטין – לא ניתן לאשר. יש לתאם מול ראש צוות. עורך הבקשה מציע פתח בגג הרעפים המוצע. נדרש באישור ראש צוות. יש לוודא כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. עורך הבקשה נדרש בלא מעט תיקונים. להסדרת כל האמור, יתאם עורך הבקשה פגישה עם ראש הצוות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
עבור תוספת מחסן מחוץ לקווי הבניין בתת הקרקע, נמצאים בתת הקרקע בתחום קווי המגרש. מיקומו בתת הקרקע, על מנת שלא לגזול שטחי חצר יקרים. ניוד שטחי תוספת מותרים, מצד המבנה לגג המבנה ו/ או בתת הקרקע. כדי שלא לפגוע בשטחי החצרות שגם כך קטנים. תוספת קומה מעל הקיים ובקומת המרתף בתת הקרקע, התב"ע מתירה עד 4 קומות גם בבקשה זו מבוקשים 4 קומות כולל המרתף. הקלה 6% משטח המגרש עבור תוספת לשטח עיקרי, בגבולות הגג הקיים וכן בתת הקרקע. הקלה לפתיחת חלון לחזית על קו מגרש, הפונה לשטח מעבר ציבורי, אינו פוגע בשטחי המעבר או בפרטיות של שכנים. הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר, לפי תכנית מתאר 62.	31/12/2024	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 לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין :

עורך הבקשה מציע חלקי בניין החורגים מקו בניין כתום. לא ניתן לחרוג מקו בניין כתום גם ע"י פרסום הקלה. חריגה מקו בניין כתום מתאפשרת אך ורק עבור מרחבים מוגנים ומרפסות זיז.

על עורך הבקשה להתכנס בתוך קו בניין כתום.

שטחי בנייה :

סה"כ שטחי הבנייה המותרים במגרש 32 הינם 34,000 מ"ר, מרבי, עבור 340 יח"ד.

עורך הבקשה מציע ע"ג ההרמוניקה תחשיב ליתרת השטחים בסך של 36.09 מ"ר. בבדיקת האגף נמצא כי במגרש ישנה יתרה של שטחים בסך של 24.89 מ"ר, לכל יח"ד.

עורך הבקשה מציע תוספת 6% : 232 מ"ר(שטח מגרש) * 6% = 13.92 מ"ר.

סה"כ שטחי בנייה מותרים בסך של 38.81 מ"ר.

עורך הבקשה מציע 43.75 מ"ר(עיקרי). המוצע כאמור חורג מהמותר ולא ניתן לאשר, הגם שנדרש בצמצום הבקשה. לאחר תיקון הבקשה וצמצומה, ייבדקו שטחי הבנייה אל מול המותר.

ניוד שטחי בנייה :

עורך הבקשה מציע לנייד שטחי בנייה מהצד אל הגג מבלי שהוצגה תכנית צל ליח"ד הצמודה. בבדיקת הבקשה נמצא כי ליח"ד הצמודה ישנה הרחבת בנייה מאושרת, במקום המיועד לכך.

לא ניתן לאשר את ניוד השטח המצד אל הגג, שכן יח"ד הצמודה מימשה את הרחבת הבנייה, במיקום המבוקש לניוד. דבר היוצר אסימטריה ופגיעה עיצובית במבנה. על עורך הבקשה להגיש תכנית המציגה תוספת בנייה בהתאם ליח"ד הצמודה.

בחינת ממ"ד :

עורך הבקשה נדרש בהתכנסות בתוך קו בניין כתום. כתוצאה מכך, לאחר צמצום הבקשה יחול שינוי במיקום הממ"ד. עת קבלת תכנית מתוקנת יש לבחון את מיקום הממ"ד.

מרפסות :

במפלס +2.72 מוצעת מרפסת גג מעל הרחבת בנייה מוצעת החורגת מקו בניין כתום. את התוספת כאמור לא ניתן לאשר וכך גם את מרפסת הגג המוצעת.

מרפסת הגג המוצעת במפלס +5.56 ללא תכנית צל ליח"ד הצמודה. הדבר מהווה פגיעה עיצובית בחזית חמישית ברמת סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.2 : "בנייה בשינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית, המשנה את אופייה של הסביבה הקרובה" – לא ניתן לאשר.

גבהים :

התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה מגבילה ברום הבנייה. רום קומה טיפוסית עומד על 2.5 מטר. עם קבלת תכנית מתוקנת יש לוודא כי רום הקומה המוצעות לא תעלה על 2.6 מטר. רום גג הרעפים יתואם מול ראש צוות.

עורך הבקשה מציע מחסנים ברום של 2.2 מטר ע"י הנמכת תקרה. הדבר אינו מתאפשר. לצורך עמידה ברום המחסנים המותר, יש להגביה את רצפת המחסן בלבד.

אישור איכ"ס :

תנאי הוסף במערכת.

חוו"ד אדריכלית :

עורך הבקשה מציע ממ"ד בגישה ישירה ממחסן הדירה. כאמור, עפ"י נוהל האגף, לא ניתן לאפשר כניסה לפונקציות עיקריות, בגישה מתוך שטח שירות.

בחתך 1-1 מציע עורך הבקשה קיר תמך העולה על 3 מטר. עפ"י תקנות, קיר התמך לא יעלה על 3 מטר.

עורך הבקשה מציע פתחים באמצעות הקלה, לחזית הדרומית. בהרמוניקה ניתן לראות כי פתחים אלו מוצעים בצורה שרירותית לחלוטין – לא ניתן לאשר. יש לתאם מול ראש צוות.

עורך הבקשה מציע פתח בגג הרעפים המוצע. נדרש באישור ראש צוות.

יש לוודא כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%.

עורך הבקשה נדרש בלא מעט תיקונים. להסדרת כל האמור, יתאם עורך הבקשה פגישה עם ראש הצוות.

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2011/0341.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים וממדים + תוספת 5 יח"ד ב-2 קומות עפ"י תכנית 9988 בהתאם לתמ"א 38 סעיף 13.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיזוק ושימור מבנים בע"מ אביב 38
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בנימין מטודלה 4, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצאו היתרים אחרונים ורלוונטיים שהופקו בחלקה

מלבד היתר 2011/431.00 לתוספת מרפסת ומעליון שהופק בתאריך 24/06/2015

מהות הבקשה :

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 4 קומות כאשר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, הכניסה לבניין מרחוב מטודלה בשכונת רחביה גוש : 30025 חלקה : 124

מצב מוצע :

מוצעת מעלית פנימית

כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומות הקיימות

קומת מרתף , מפלס -1.98 :

מוצעת מעלית פנימית

חזית דרומית :

מוצעת רמפה לכניסה נגישה לבניין

חזית צפונית :

מוצע הרחבה ליח"ד כמו"כ מוצע ממ"ד וחצר אנגלית לחלון הממ"ד

קומה א' , מפלס +1.40 :

חזית צפונית :

תוספות לדירות קיימות הכוללות ממ"דים

קומה ב' , מפלס +5.12 :

חזית צפונית :

תוספות לדירות קיימות הכוללות ממ"דים

קומה ג' , מפלס +8.64 :

חזית צפונית :

תוספות לדירות קיימות הכוללות ממ"דים

קומה ד' , מפלס +12.11 , קומה מוצעת :

תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד וממ"ד לכל יח"ד

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה

קומה ה' , מפלס +15.61 , קומה מוצעת :

תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד וממ"ד לכל יח"ד

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

קומה ו' , מפלס +19.11 , קומה מוצעת :

תוספת קומה ליח"ד אחת הכולל ממ"ד ומרפסת גג

קומה ז' , מפלס +22.33 , קומת גג מוצעת :

יציאה מחדר המדרגות לקומת הגג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות להלן היות ובפתיחת תיק פורסמו הקלות של תמ"א 38 ולאחר מכן נכתבו הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה ולא פורסמו

1."בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי."

2."בניית מרפסות בקו בניין תמא 38 לפי תכנית 615880"

3."הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית"

4."הקלה מקו בניין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה"

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 124.

הליף פרסומי בוצע בתיק עפ"י סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה מיום 31.07.2024 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", נמסרה תכנית מתוקנת למחלקה. - התיק הופנה לגורמים ביום 2024.10.10. 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.	14/07/2025	חוות דעת תכנונית
הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "בניית תוספות בהתאם	31/07/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את

לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" כמספיק, בדיעבד גם לעניין סעיף ה(1) (ו'): "תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.1.א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר". שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפניה לגורמים מעלית : על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים). חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתכנית b.		הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ג תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : קיימת לעניינים הבאים (עפ"י תב"ע 9988) : " גובה בניה מספר הקומות המירבי גובה קומה מירבי קווי בניין הוראות בניינים לשימור תכנית תבניה העתקת מבנים לשימור איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות וכן גובה מעקות לבריכות". נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב דהיינו נספח מס' 3. (לפי תכנית 9988) המוצע בבקשה נוגע לנספח מס' 3 לעניין מספר קומות – ראה סעיף מספר קומות. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים.		

עפ"י תב"ע 9988, סעיף ה(1) (ו'): "תתאפשר גמשיות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמשיות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר" מוצע בינוי בחזית אחורית בקו בניין של 5 מטר המצומצם ל-3 בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה הציע בינוי מחוץ לקו בניין והתקבל אישור מוועדת השימור ומחלקת השימור על חריגה זו כאשר פורסמה הקלה "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין גמשיות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור שטחי בניה : מותר עפ"י תבע (9988) : עפ"י חישוב אינטרפלציה בסך של 194.6%, דהיינו : $194.6\% * 767 = 1492.58$ מ"ר שטח מירבי (שירות ועיקרי). עפ"י סעיף ד(4) : זכויות הבניה כוללת את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה – שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחיבים מוגנים עפ"י סעיף ד(4) (ב) : "שטחי מחסנים וחדרי מכונות – תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים וחדרי מכונות... בנוסף לשטחי הבניה המצוינות בטבלה שלעיל" קיים : בסך של 608.38 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 847.96 מ"ר חישוב : $608.38 (\text{קיים}) + 847.96 (\text{מוצע}) = 1456.34$ מ"ר $1492.58 >$ המותר עפ"י תב"ע 9988 האומנם המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע אך בבחינה ניתן לראות כי חדר המדרגות לא חושב כנדרש וכן מרפסות מקורות קיימות אינן מחושבות – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפצה לגורמים מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע, סעיף 4.1.2 (ג)1 : "6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, מס' הקומות בכל חתך של הבניין יהא בהתאם למס' הקומות שנקבע לאזור מגורים בו הוא ממקום"		

"-באזור ג' יהא ניתן לאשר מבנים בהם גובה הקומה יהי נמוך מ-3.50 מטר, גם אם משמעות הדבר תוספת קומה ומלבד שגובה הינוי הסופי לא יעלה על זה שנקבע בתוכנית" קיים : 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ואחת חלקית מתחת הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת בגובה של 3.50 מטר כל אחת כאשר הקומה העליונה היא בנסיגה מחזית קדמית אך מייצרת קומה לעניין מספר קומות בחתך חישוב : 4 קומות (קיימות) + 3 קומות (מוצעות) = 7 קומות בחתך כאשר ישנה קומת אחת מתחת הכניסה הקובעת מפלס -1.98 בצד המערבי של הבניין והקומה העליונה קומה ו' מפלס +19.11 הינה בחזית המרחית וכך מהווה 6 קומות בכל חתך גבהים : מותר עפ"י תב"ע 9988 : סעיף 4.1.2(ח) "גובה מרצפה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מטר", גובה הבינוי הינו נגזרת. מוצע בבקשה : גובה בניה מקסימלי של +22.61 מ', כאשר גובה קומה חדשה בסך 3.50 מטר דבר המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין מספר קומות ומכך גובה בניין מרפסת זיז : מותר עפ"י תב"ע 9988 : תותר הקמת מרפסת זיזיות בכל חזיתות הבניין, בכפוף להוראות המפורטות להלן : - עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ' - מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא יחרוג מ- 0.60 מטר מעבר לקו בניין צידי מותר. מוצע בבקשה : קומה ד', מפלס +12.11, קומה מוצעת : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.14 מטר וברוחב של 4.13 מטר בחזית צידית החורגת ב-0.60 מטר כמותר קומה ה', מפלס +15.61, קומה מוצעת :		

חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.14 מטר וברוחב של 4.13 מטר בחזית צידית החורגת ב-0.60 מטר כמותר מרפסת גג: קומה ד', מפלס +12.11, קומה מוצעת: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מרואה בשטח של 17.83 מ"ר בתוך קווי הבניין קומה ו', מפלס +19.11, קומה מוצעת: מוצעות 2 מרפסות גג כאשר אינן מחושבות בשטחי הבניה ומוצעות בתוך קווי הבניין כאשר מחושבת בשטחי הבניה ממ"דים: קומת מרתף, מפלס -1.98: חזית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.63 מ"ר נטו קומה א', מפלס +1.40: חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.49 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.94 מ"ר נטו קומה ב', מפלס +5.12: חזית צפונית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9.50 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית: מוצע ממ"ד בשטח של 10.89 מ"ר נטו קומה ג', מפלס +8.64: חזית צפונית מזרחית:		

מוצע ממ"ד בשטח של 9.50 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 10.80 מ"ר נטו קומה ד' , מפלס +12.11, קומה מוצעת : חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ"ד בשטח של 9.49 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 11.16 מ"ר נטו קומה ה' , מפלס +15.61, קומה מוצעת : חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ"ד בשטח של 9.49 מ"ר נטו חזית מערבית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 10.92 מ"ר נטו קומה ו' , מפלס +19.11, קומה מוצעת : חזית מערבית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 10.99 מ"ר נטו מוצעים ממ"דים מחוץ לקווי הבניין מאושרים ע"י מחלקת השימור וועדת השימור ח. יציאה לגג : מותר עפ"י תבע : סעיף 4.1.2(יד)5) "תובטח גישה לכלל הדיירים אל הגג לכל צורך, גישה מחדר המדרגות אל הגג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי, חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר". מוצע בבקשה : קומה ז' , מפלס +22.33 : יציאה מחדר המדרגות לקומת הגג בגובה של 2.20 מטר מעלית :		

מוצר עפ"י התב"ע סעיף י"ד (6) : - יש להעדיף התקנת מעליות בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר קיים בבניין סעיף י"ד (7) (א) : בבניית חדש או בתוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכוונות למעלית על הגג. חדר מכוונות למעלית במידת הצורך ייבנה בקומת המרתף או משולטת בתא המעלית (ב) תאסור הקמת תחנת מעלית במפלס הגג. מוצעת מעלית פנימית בתוך הבניין כאשר הינה מוצעת בתוך דירות קיימות כאשר לדירות הנ"ל ישנה תוספת והם בעלים בהיתר, למעלית המוצעת ישנה תחנה בקומת הגג – על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכוונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע תכנית פיתוח : מוצע גמל מערכות ארון ריכוז מונים וחדר אשפה – בבחינת הבקשה נמצא שהמתקנים המוצעים בפיתוח הינם מוצעים בפיר סגורים בגובה של 1.80 מטר כמו"כ ישנה הוראה בתב"ע 9988 סעיף 4.1.2. י"ד. 8 : "חל איסור מוחלט על התקנת מיכליים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע" כמו"כ מוצע מתקן אשפה - פורסמה הקלה על עניין זה להלן - הקלה מקו בניין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה וכן עורך הבקשה הציג חישוב שטח קרקע חדיר שאינו קטן מ- 15% העומד במותר חנות : קיימת חנות כאשר חלק מהחנות בתוך המגרש של הבקשה המוצעת, עפ"י התייעצות עם יוע"משיית אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן נדרש לציין שהחנות לא כלולה בהיתר ולסמנה בצהוב – כפי המופיע ע"ג ההרמוניקה תכסית : מותר עפ"י התב"ע : $767 * 42\% = 322.14$ מ"ר (שטח החלקה) = 322.14 מ"ר עורך הבקשה הציג עמידה בתכסית המותרת ע"ג ההרמוניקה		

בקרה הנדסית : התוכנית המוצעת כולל חיזוקי מבנים כאשר עפ"י הצהרת מהנדס מצויין שלא נדרש אך עורך הבקשה המציא נוהל בקרה הנדסי חתום ע"י מאור ברעם מתאריך 20/05/2024 – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים אישור מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 30/11/2023 ע"י ענבל כהנה אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 16/05/2024 ע"י קארין הלוי – על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה בכללותו עפ"י תב"ע 9988 כאשר נדרש לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולוודא עמידה במותר וכן ישנם חוסר בתנאים שיושלמו כתנאי להפניה לגורמים כמו"כ יש להמציא תימוכין קניינים כנדרש		

- על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות		
מובא להכרעת הוועדה : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר מהקלה שפורסמה לעניין בינוי עפ"י תמ"א 38 להקלה עבור גמישות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור או לפרסם הקלה ייעודית . באם תחליט הוועדה שניתן להכיר המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י תב"ע 9988 , סעיף ה(1) (ו') : " תתאפשר גמישות בקווי הבניין לצורך תוספת לבניינים לשימור בנוסף לגמישות המתאפשרת לצורך שימור עצים ותיקים (סעיף 4.1.2 ה.1.1.א) וזאת בכפוף לפרסום הקלה ולשימוע בשלב ההיתר" מוצע בינוי בחזית אחורית בקו בניין של 5 מטר המצומצם ל-3 בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה הציע בינוי מחוץ לקווי בניין והתקבל אישור מוועדת השימור ומחלקת השימור על חריגה זו כאשר פורסמה הקלה "בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי" – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין גמישות בקווי בניין לצורך תוספת לבניינים לשימור שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות ולוודא עמידה במותר כתנאי להפניה לגורמים	23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מעלית : על עורך הבקשה להסיר את התחנה למעלית מקומת הגג וכן להציג את חדר המכונות בקומת המרתף עפ"י התב"ע בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לבקשה וכן את ההרמוניקה החתומה ע"י מאור ברעם לאחר עדכון התוכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו ע"י הדסק לתיק עבור תמ"א 38 כפי הנראה לתיק הנ"ל לא התקבלו על החתימות של מבקשים שמוצעים תוספות בדירה שלהם – על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים כנדרש עבור משפחת פסוק כתנאי להפניה לגורמים אישור מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 03/03/2024 ע"י גאולה שעיו – האישור ניתן עפ"י היתר לתמ"א 38 – על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה לתוכנית המוצעת העדכנית כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא לתוכנית העדכנית אישור שימור כתנאי להפניה לגורמים (לאחר תיקון שטחים) חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפים המופיעים בתכנית b.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מוצע על בניין קיים בן 3 קומות וחצי תוספת של שתי קומות וחצי. בניית מרפסות בקו בניין תמא 38 לפי תכנית 615880	10/09/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמות עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית		
הקלה מקו בניין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה		

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
כן	הגשת ערבות בנקאית על סך 46,841 ש"ח בעבור שימור והעתקת עצים (שימור - 45,484 ש"ח, העתקה - 1,357 ש"ח)	12
כן	מחלקת שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 34,513 ש"ח	13
	יש להמציא טופס הוכחה כי נדרש בחיזוק הבניין ע"י מתכנן השלד / עורך הבקשה	14
	הצהרת עורך הבקשה בצורך בחיזוק הבניין	15
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	16
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2017/0395.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות, תוספת מעלית חיצונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוף מודיעין השקעות בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

נרקיס 10 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	63	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
235911	תחילת תוקף	17/12/2016			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה :

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 1996/09/08 ב-ת.ב. 01.204/1994 עבור "תוספת מרפסת סוכה", בהיתר זה אושרו 4.35 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 1995/03/12 ב-ת.ב. 00.204/1994 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 40.60 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 8.52 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 2.50 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 1968/05/07 ב-ת.ב. 00.406/1967 עבור "הרחבת דירה בקומת הגג", בהיתר זה אושרו 54.82 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן 3 קומות ובו 8 יח"ד המשמש למגורים, הבקשה מוצעת ברחוב נרקיס 10, בשכונת רחביה
גוש : 30043 חלקה : 63.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות :

קומת קרקע מפלס 0.00 :

חזית צפונית :

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

הריסת גדר קיימת והרחבתה עד לגבול מגרש.

הנמכת ריצוף קיים בכניסה לבניין והקמת 2 מדרגות נוספות.

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע הריסת מרפסת בחזית הבניין.

חזית מערבית :

מוצע הריסת מחסן קיים.

הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1.

קומה א' מפלס +3.68 :

חזית צפונית :

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

קומה ב' מפלס +7.33 :

חזית צפונית :

מוצע בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה.

מוצע הריסת בינוי בחדר מדרגות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

מוצע הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי.

קומה ג' מפלס +10.56 :

מוצע תוספת קומה נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות ופיר מעלית בחזית המזרחית.

קומה ד' מפלס +13.74 :

מוצע תוספת קומה נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז לא מקורות ופיר מעלית בחזית המזרחית.

קומת יציאה לגג מפלס +16.85 :

מוצע הגבהת חדר המדרגות עם יציאה ישירה לגג.

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

1. " הקלה בקו בניין - עבור בניית מעלית חיצונית בחזית מזרחית של המבנה ".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2018/01/09 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה. התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה, באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.	14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה		

הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. ביום 20.11.2024 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בניית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה". - בעת מילוי תנאים להיתר, נדרשו המבקשים בהמצאת אישור סופי של מחלקת השימור לצורך הוצאת היתר בניה עפ"י החלטת הוועדה . בבדיקת מחלקת השימור את התכנית הסופית, נמצא כי החיזוקים המוצעים הינם בשונה מהבקשה שאושרה בפתיחת התיק ושעלתה לוועדה עפ"י הפירוט הבא: ההרמוניקה שקיבלה בזמנו אישור שימור והמבוקש בהרמוניקה העדכנית		

ההבדל בין ההרמוניקה שהוגשה למחלקת השימור בשנת 2018 לבין ההרמוניקה הנוכחית, הוא בגודלם ובהיקפם המאסיבי של עמודי החיזוק, שבעטיים יידרש פירוק נרחב של קירות לשימור וזאת בניגוד לבקשה שקיבלה את אישור השימור, שם התבקשו עמודי חיזוק מעטים, מינימאליים, קרובים לצד הפנימי של הקיר, ושבעניינם אומצה בהחלטת כב' ועדת הערר עמדתה של הוועדה המקומית לפיה ניתן לבצע את החיזוקים ללא כניסה לדירות המתנגדים. כעת מוצעים עמודים חדשים ורחבים שיצריכו פירוק והרכבה כמעט של כל המבנה, ושלא היו בפני מחלקת השימור עת ניתן אישור השימור, עלולים בסבירות גבוהה לגרום לנזק בלתי הפיך למבנה לשימור, ובמיוחד לגוש הקדמי שככל הנראה לא ישרוד, לדעתו של הצוות המקצועי במחלקת השימור. הוראות התב"ע החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין "קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יחיד מרבי והוראות השימור". תכנית 235911 (מפורטת החלה בחלקה) : סעיף 4.1(יא)(4) הקובע כי לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. סעיף 4.1(יא)(12) הקובע כי לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש. סעיף 4.1(יא)(13) הקובע כי חיזוק קונסטרוקציה של בניין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו. סעיף 4.1(ג)(5) סטייה ניכרת הקובע כי הוראות השימור על פי סעיף יא' בתכנית זו והוראות הריסה על פי סעיף ט' בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. תב"ע 184523 (דרום נחלאות) : סעיף 6.2(12) קובע כי לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש. סעיף 6.2(13) קובע כי חיזוק קונסטרוקציה של בנין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו, לא ניתן לאפשר חיזוקים חיצוניים בבניין לשימור, ולא ניתן לאפשר גמישות בהקשר זה בנוגע לקווי הבניין ולא ניתן יהיה לבקש הקלה בנושא זה בשלב היתר הבניה . סעיף 6.5(2)(א) קובע כי החזיתות הפונות לרחוב, אלמנטים אדריכליים וחזיתות אחרות שזוהו לשימור, הינן לשימור ולא יותרו בהן שינויים. שינויים מזעריים בחזיתות הפונות לרחוב		

ובחזיתות אחרות שיוגדרו לשימור יותרו רק במידה והשתכנע מהנדס העיר כי הם כורח פונקציונלי. סעיף 20.6(6) סטייה ניכרת קובע כי הוראות השימור סעיף 6.1 ו-6.2 וכן רשימת השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. - התקבלה חו"ד עדכנית של מחלקת השימור ביום 02.07.2025 ובה דחיית מחלקת השימור לחיזוקים המעובים המוצעים בבקשה אשר דורשים פירוק של האבן. - מאחר והמבקש אינו מקבל אישור סופי של מחלקת השימור כתנאי להמצאת היתר בניה, פנתה מבקשת ההיתר ביום 2.3.2025 לוועדת הערר בטענה שהוועדה המקומית מבזה את החלטת ועדת הערר וביקשה שוועדת הערר תורה לנו על מסירת היתר הבניה לאלתר. לבקשה זו הוגשה תגובת מפורטת, במסגרתה הובהר שהוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת הערר, והקושי נעוץ בשינויים שנעשו בבקשה להיתר ביחס לבקשה שקיבלה את אישור השימור. ביום 11.5.2025 ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר, עמית אופק, שקיבל את עמדת הוועדה המקומית עפ"י הפירוט הבא: "1. וועדת הערר אינה מוסמכת לאכוף את החלטותיה. 2. שלא התקיים דיון חוזר בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 09.09.2021 על המשיבה לקיים את הדיון וליתן החלטתה, ועל החלטה זו רשאית המשיבה להגיש לערר. 3. הדיון החוזר צריך להתקיים לאחר עמדת המשיבה בתנאים שנקבעו למתן היתר. יחד עם זאת אם המשיבה סבורה כי נפל פגם באחד מהתנאים שנקבעו לצורך מתן היתר תדון הוועדה גם אם לא עמדת המשיבה באותו התנאי ותקבל החלטה גם בנוגע לטענות לאותו תנאי ועל החלטה זו רשאים המבקשים להגיש ערר". על כן, התיק מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.		
	20/11/2024	דיון בועדת משנה

לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו . לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בניית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה.		: לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : לאחר העברת התיק לגורמים הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה עורך הבקשה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממ"ד הניתן לפי תב"ע יפגע בעץ הסמוך ולכן יש לעקור אותו. לעניין שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף "עקירת עצים", סעיף זה אינו מעוגן בסטייה ניכרת. לעקירת העץ פורסמה הקלה ייעודית. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות : משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי".	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומו של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למאות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. לאחר העברת התיק לגורמים, הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממד לפי תבע יפגע בעץ הסמוך כאשר שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף לעניין עקירת עצים אך אינו מעוגן בסטייה ניכרת ויש לפרסם הקלה ייעודית לכך. סעיף 4.1 י"ב : "שמירה על עצים בוגרים : כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם". ביום 07.08.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה נוספה ההקלה הבאה : "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד". תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/09/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות : משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע".		

מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
1. "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד"	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין המעלית - וועדת המשנה אישרה בדיון קודם כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי, עפ"י החלטת וועדת ערר נקבע שעל הוועדה המקומית לבחון שוב את המיקום המיטבי למעלית. הוסרה התנגדות של מר חצרוני מקומת הקרקע (מגיש הערר). הוועדה בחנה ומצאה כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי (כפי שסברה הוועדה בדיון הקודם) יצוין כי המיקום אושר ע"י מחלקת השימור והומלץ ע"י הצוות המקצועי. לעניין חדר המדרגות – הוועדה מחליטה לשוב על החלטה קודמת, גרם המדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם. מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה : הבקשה המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 נושאים : מיקום המעלית :	31/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מאחר והעורר הגיע להסדר מול המבקש ע"י החלטת מפקחת בתים משותפים, האם ניתן לאשר מיקום המעלית כפי שאור ע"י הוועדה הנכבדה מיום 02.08.2020. יציאה לגג : האם ניתן לבטל את החלטת וועדת המשנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לגג דרך חדר מדרגות המשותף לכלל דיירי הבניין. יובהר כי עפ"י נספח הבינוי חדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג. (באם תחליט הוועדה לאשר את הבקשה, הקוד יהיה לאשר בכפוף). חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 184523 תחילת תוקף : 14/10/2017 ייעוד הקרקע : מגורים דברי הסבר : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיוזקים הנדרשים בבקשה.	31/05/2023	חוות דעת תכנונית

- התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י		

סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
א. יועץ הנגישות ייתן דעתו לעובדה שדירה מספר 3 משמשת את משרד הביטחון עבור אנשים עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה . ב. יש לקבל את אישור כבאות כתנאי להיתר. העררים נסגרים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי .	09/09/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים . מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו. על כן חזר התיק לדיון פנימי. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בדיון שהתקיים ביום 8.3.2020, בחנה את הבקשה וקיימה דיון פנימי נוסף מחליטה לקבל מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התוספת המבוקשת תואמת תכנית בלבד המעלית והפתח אותו מבוקש להכשיר (הפיכת חלון לדלת) שהוא פתח שפרץ המתנגד . מבחינה קניינית יש הסכמות של 2/3 בעלי הדירות ולכן על פי מדיניות הוועדה ניתן לאשר את הבקשה . הבקשה לבניית 4 יח"ד - תואמת תכנית והוועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה . לעניין המעלית - הוועדה סבורה כי מיקום המעלית הוא המיקום הראוי ביותר מבחינה תכנונית . הוועדה רואה חשיבות להנגשת הבנין. יובהר כי מיקום המעלית גם קיבל אישור שימור. המתנגד -רוני רחמים טען שהבניה תפגע בכניסת אור ואויר	02/08/2020	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לדירתו. טענתו נבחנה ונמצא כי לא תהייה פגיעה בלתי סבירה במתנגד ולאחר עריכת איזון בין האינטרסים של הצדדים הוועדה מאשרת את המעלית המבוקשת. לעניין פריצת הפתח - הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית. יחד עם זאת מאחר שאין חתימה של המתנגד על הבקשה - הבקשה נדחת. הבקשה תתוקן בהתאם ויסומן חלון ולא דלת. מובהר כי במידה והמבקש ימציא חתימה פוזיטיבית של המתנגד הבקשה תוחזר לדיון. ההתנגדות לעניין יציבות הבנין- התקבל אישור ע"פי נוהל בקרה הנדסית ב- 28.7.2019 בהתאם להוראות התכנית . לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים , הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם . היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. הוועדה קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור מורשה נגישות. לעניין אישור מתקן האשפה – הוועדה קובעת כי הפתרון המוצע מותנה באישור אגף תברואה . תנאים לקבלת היתר רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין		
הבקשה תשובץ לוועדה משנה .	05/07/2020	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא לצורך קבלת הכרעה סופית מהמפורט לעיל.	25/06/2020	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
דברי הסבר : התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. כעת פנה בא כוחו של אחד המבקשים (עו"ד שרון אבני) כי התקבלה החלטה של רשם בתים משותפים בתאריך 13.05.2020 "לאור הנסיבות ולוח הזמנים שנקבע בהחלטת המפקחת, מבוקש כי וועדת המשנה תדון לגופה של הבקשה להיתר ותיתן את החלטתה התכנונית בדחיפות המרבית. מובן, כי החלטה זו תומצא למפקחת וזו תכריע את הסוגיה הקניינית בהסתמך על החלטה זו".	25/06/2020	חוות דעת תכנונית

כעת התיק מובא לצורך "קבלת הכרעה סופית" לפי דרישת הממונה על המחלקה, לאחר שהוצג בפניו החלטת רשם בתי משותפים ומכתב פנייה של בא כוח אחד המבקשים עו"ד שרון אבני.		
בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחזיקים הנדרשים בבקשה.	08/03/2020	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התנגדויות : במספר סעיפי ההתנגדויות הועלו כמה נושאים שניתן עבורם מענה היות והבקשה תואמת את נספח הבינוי פרט למעלית. ישנם התנגדויות המהוות התנגדויות קנייניות שאין בסמכות הוועדה לדון בהם. יצוין : מוצע בבקשה בקומת הקרקע בפינה הדרומית מערבית פריצת פתח מדלת לחלון בקומת הקרקע ביח"ד מס' 1 אשר היא דירתו של אחד המתנגדים. פריצת מחלון לדלת כבר קיימת בפועל , המבקש בתכנית מעוניין בהכשרת הפתח הקיים לטובת המתנגד. יש לזמן את המתנגדים. שטחי בניה : * שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. * שטחי שירות - עורך הבקשה חורג מסך שטחי השירות המותרים, על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. * על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מעליות : על עורך הבקשה להוכיח כי שטח פיר המעלית בקומת הקרקע עומד בסך שטחי השירות הניתנים מכוח התב"ע. פתחים : דירה מס' 1 בקומת הקרקע, על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו.	28/08/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות גג : קומת יציאה לגג - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז מקורות : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות בבקשה.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 235911 תחילת תוקף 17/12/2016 אזור מגורים ג'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 4.1(ג) לעניין קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יח"ד מרבי, הוראות השימור". המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט למעלית המוצעת בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין (ראה סעיף מעליות). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 מנחה פרט לעניינים מס' יח"ד, מס' קומות, גובה, קווי בניין, שימור, הריסות ונסיגות : - מותר עפ"י נספח, קומת קרקע מפלס 0.00 : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים והפיכתו לממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת סגירת מרפסות, תוספת 2 מדרגות נוספות בפיתוח, ותוספת 2 מדרגות בחדר מדרגות המשותף. חזית מערבית : הריסת מחסן הבינוי בפיתוח. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית : מוצע הריסת סגירת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות).	07/08/2019	חוות דעת תכנונית

חזית דרומית מזרחית : מוצע הריסת סגירת מרפסת בחזית הבניין – כמותר. חזית מערבית : מוצע הריסת מחסן קיים – כמותר. הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1, הרחבת החלון הינה בדירה של המתנגד ללא אישורו לכך – לא ניתן לאשר. - מותר עפ"י נספח, קומה א' מפלס +3.68 : חזית צפונית : תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת סגירת מרפסות. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית : הריסת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ב' מפלס +7.33 : חזית צפונית : תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת בינוי בחדר מדרגות המשותף. פנים : פריצת פתח והרחבה ליח"ד מס' 7. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית : הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה - הריסת בינוי בחדר מדרגות. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.		

הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי. - מותר עפ"י נספח, קומה ג' מפלס +10.56 : תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 9, 10), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיו חצי מקורה. - מוצע בבקשה : תוספת קומה : נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיו כאשר חלקם מקורות – כמותר. חזית מזרחית : פיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ד' מפלס +13.74 : תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 11, 12), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיו מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיו מקורה. - מוצע בבקשה : תוספת קומה : נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיו מקורות – כמותר. חזית מזרחית : ופיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר לפי נספח, קומת יציאה לגג מפלס +16.85 : יציאה מחדר המדרגות המשותף לגג מרוצף המהווה מרפסת גג בחלקו הדרומי של המבנה. - מוצע בבקשה : הגבהת חדר המדרגות המשותף, יציאה ישירה לגג מרוצף המהווה מרפסת גג - כמותר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "תוספת הבניה בחזית הבניין האחורית תבוצע בהינף אחד, תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". עורך הבקשה מציג בבקשה בניה בהינף אחד – כמותר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2019 ע"י המח' למידע תכנוני		

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצע בחזית מזרחית: מעלית הסמוכה לחדר המדרגות עבור קומות ב', ג' ו- ד' מעבר לקו הבניין, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). שטחי בניה: - שטח עיקרי: מותר לפי תב"ע: שטח עיקרי בסך 887 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 290.88 מ"ר. חישוב: 290.88 (מוצע) + 257.36 (קיים) = 548.24 מ"ר, השטח המוצע והקיים האומנם עומד במותר אך עורך הבקשה איננו מחשב את כל הבינוי בחלקה – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים. - שטחי שירות: מותר לפי נספח: שטחי שירות בסך 47 מ"ר. מוצע בבקשה: שטחי שירות בסך 159.94 מ"ר. חישוב: 159.94 (מוצע) + 5.52 (קיים) = 165.45 מ"ר, עורך הבקשה חורג על פניו מסך שטחי השירות המותרים - על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מס' יח"ד: מותר לפי נספח: 4 יח"ד חדשות, סה"כ 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-8 קיימות, סה"כ 8 יח"ד – כמות. מס' קומות: מותר לפי נספח: 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות. מוצע בבקשה: 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות – כמות. גבהים: מותר לפי נספח: גובה בניה של 19.56 + מעל חדר המדרגות ומעל		

הדירות בסך 18.06+. מוצע בבקשה : גובה בניה של 19.56+ מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06+, התואם את נספח הבינוי – כמותר. ממ"ד : מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בחזית הצפונית. מוצע בבקשה : בחזית הצפונית עמודה של 5 ממדי"ם בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין – כמותר. ח. מחוזק : מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי : ח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : 2 חדרים מחוזקים ב-2 יח"ד באגף הדרומי תואם את נספח הבינוי – כמותר. מעליות : מוצע בבקשה : מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה רביעית הנותנת מענה עבור 3 קומות מעבר לקו בניין בחזית צדית. יצוין : המעלית המוצעת חוסם חלון אמבטיה בקומת בקרקע ובקומה א', לאחר בירור עם עורכת הבקשה נאמר כי ישנו הסכם בין בעלי הדירות למבקש על חסימות אלה אע"פ שהם מתנגדים לתכנית מסיבות אחרות. בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ואף התב"ע הנ"ל מבטלת את תכנית 5022 א (תב"ע למעליות). לפי תקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) הגדלת סטייה בקו בניין, "פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים" ניתן לאשר פרט ל-3 תנאים : א. היות ותכנית 5022 א מבוטל נדרש פרסום הקלה לעניין בניית מעלית מעבר לקו בניין – בוצע. ב. היות והמעלית מוצעת על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות בעלי הזכויות דהיינו : 5 בעלי זכויות – בוצע. ג. הוכחת שטח שירות הניתן למעלית – עורך הבקשה נדרש להציג הוכחה זו. מרפסות גג : - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס 10.56+ : מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ג' מפלס 10.56+ : מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר – כמותר.		

- על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז לא מקורות : - מותר לפי נספח קומה ד' מפלס +13.74 : מרפסות גזיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ד' מפלס +13.74 : מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר – כמות. מרפסות זיז מקורות : - מותר לפי נספח קומת קרקע מפלס 0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומת קרקע מפלס 0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמות. - מותר לפי נספח קומה א' מפלס +3.68 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומה א' מפלס +3.68 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמות. - מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמות. - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמות. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 24/12/2018 ע"י גב' גלינה ספיבק. יש לבצע תשלום עבור 2 לחניות בחניון גימנסיה ולקבל אישור סופי של הסדרי תנועה בתנאים להיתר. פתחים : מוצע בקומת הקרקע מפלס 0.00 בחזית המערבית : דירה מס' 1, פריצת פתח מחלון לדלת, עורך הבקשה איננו מציג חתימה		

של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה ואף בעל הדירה הינו מתנגד – על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתיים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 27/03/2018 ע"י אדרי' אביגיל בן שמחון. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. חיזוק מבנים : התקבל אישור חיזוק מבנים וחז"ד הנדסית בתאריך 28/07/2019 ע"י מהנדס דייגו פרסובסקי. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת ואמת ברובה הגדול את נספח הבינוי פרט למעלית, התקבל אישור מחלקת השימור למעלית המוצעת ממחלקת השימור לאחר דיונים רבים בעניין - אין מניעה לאשר את הבקשה פרט לתיקונים הנדרשים בסעיפים לעיל. התנגדויות : על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות. לטענת המתנגדים : * "אם תאושר הבניה בכדי להגיע לדירתי יהיו 6-7 מדרגות במקום 1 הקיימת". - עפ"י המוצע בבקשה מבוקש הנמכת ריצוף קיים ויצירת עוד 2 מדרגות כך שיהיו 3 מדרגות. * "שביל הגישה לדירתי יקטן ל-90 ס"מ במקום 2.20 מ' הקיים". - עפ"י המוצע בבקשה מוצעת הריסת גדר קיים והרחבתה. * "התכנית המבוקשת תגזול שטח ציבורי השייך לבעלי הדירות עבור המעלית". - עורך הבקשה מציג 2/3 חתימות בעלי זכויות כנדרש לבניה בשטח משותף. * "כידוע תשלום על אחזקת מעלית חל על כל דיירי הבניין ונדרש לשלם 150 שח בחודש". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "לצורך ביצוע התכנית יהיה על המבקש להיכנס לדירות פרטיות". - ישנם כמה כיוונים שניתן לבנות דרכם.		

* "בתקופת העבודה ערך הדירות ירד ויגרם נזק כספי". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "נאמר לנו כי שביל הכניסה הצר בנרקיס 10 יאלצו לשבור את הגדרות בגדר ההפרדה ולפגוע בגינה שלנו". - בתכנית הנ"ל מוצע הריסת הגדר ובנייתה מחדש בגבול החלקה כמותר לבעלי החלקה המבוקשת. * "המעלית המתוכננת תהיה מטרים ספורים מהחלונות שלנו ויהווה לנו בעתיד רעש". - לאחר בחינת המיקום למעלית ע"י מחלקת השימור זהו המקום היחיד שניתן לבצע ופוגע בחזית כמה שפחות. * "תוספת הקומות תפגע ביופי ובאופי של הרחוב". - הבקשה תואמת תב"ע. * "המעלית המוצעת תחסום את האור והאוויר לחדר השינה שלנו". - המעלית מוצעת ע"ג חלונות של השירותים, לאחר בחינת התלונה המעלית איננה סוגרת כלל שום חלון של חדר שינה. * "אנו דורשים שלא תעשה בניית עמודים לחיזוק הבניין באופן שמפריע לחלונות או לפתחים". - לפי תכנית חיזוק המוצעת והמאושרת (אישור חיזוק מבנים) ניתן לראות כי החיזוקים הנדרשים הינם בתוך הקירות הקיימות ללא כל הפרעה כזו או אחרת. * "התקנת המעלית באופן חיצוני לבניין תכער את המראה המסורתי של הבניין". - התקבל אישור מחלקת השימור על המעלית המוצעת לאחר דיונים רבים, היות והמבנה הינו לשימור. * "הבניה הינה ישנה מאוד וישנו חשש כי תוספת הקומות החדשות יגרמו לעומס כבד מדי על הבניין". - עורך הבקשה הציג כתנאי לדיון אישור חיזוק מבנים המאשר את העומסים של 2 קומות נוספות. * "תוספת הקומות ויח"ד יגרמו לעומסים בתשתיות". - עורך הבקשה נדרש בהליך תנאים להיתר להציג אישורים של הגורמים הרלוונטיים. * "מותר למבקש לבנות רק על הגג המוצמד לדירתו והוא מציג בניה על שטחים משותפים". - הבניה תואמת תב"ע, הבינוי ע"ג השטח המשותף תואמת		

תבי"ע והיא עבור ממדי"ם, מוצע חתימות של 5/8 בעלי עניין בקרקע המהווים 2/3 כנדרש.		
יש לזמן את המתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור רשות העתיקות	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
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית	13
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	14
	אישור שירותי הכבאות	15
	אישור יועץ נגישות המתייחס ליח"ד מס' של משרד הביטחון עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה	16
	יש להציג ב- 3 הסופיות פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי	17
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	18

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה.

התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה, באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1991/0027.03</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיזית הכשרת עבירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בעק בת שבע נחמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

פתח תקוה 17, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	87	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1069848	תחילת תוקף	14/08/2023			
12057	תחילת תוקף	19/12/2008			
4737	תחילת תוקף	06/07/1995			
9770	תחילת תוקף	20/07/2013			
א9770	תחילת תוקף	18/08/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 10/07/2000 ב-ת.ב. 1991/23.01 עבור " תוספת בנייה ושינויים בפתחים ".

בהיתר זה אושרו 4.32 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 10/10/2016 ב-ת.ב. 2006/524.02 עבור " תוספת מרפסות סוכה ".

בהיתר זה אושרו 16.39 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 16/08/2006 ב-ת.ב. 2004/431.00 עבור " בניית מרפסת זיז ליח"ד אחת במפלס +6.00 " .

בהיתר זה אושרו 5.61 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 24/06/1998 ב-ת.ב. 1998/249.00 עבור " תוספת מרפסת סוכה " .

בהיתר זה אושרו 6.00 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 02/07/1991 ב-ת.ב. 1991/27.00 עבור " הבלטת מרפסות " .

בהיתר זה אושרו 60 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בין 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לקומת הכניסה, ברחוב פתח תקווה 17 בשכונת רוממה. גוש : 30236 חלקה : 87.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.00 :

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הפיכת חלון לדלת עבור יח"ד מס' 20.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה לתוספת מרפסת בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 15/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבניה מוצעת ע"ג חלקה מס' 87.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת זיז : עורך הבקשה נדרש : - להגדיל את עומק המרפסת כך שיהיה קו המשכי בלי דירוג. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א9770 תחילת תוקף : 18/08/2012 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תוכנית 12057 תחילת תוקף 19/12/2008 מגורים ג'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : תכנית 12057 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים .	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי מחייבים לגבי מס' יח"ד מירבי, גובה בניין מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בנין מירביים. שלביות ביצוע : הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, לא רלוונטי לבקשה זו. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה אלא רק שטח מרפסת. מרפסת זיז : מותר לפי תקנות : שטח : בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק : בבקשה אשר חלה תכנית מתאר או הכפופה למתאר מותרת בליטה של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.00 חזית מערבית (אחורית) : לעניין מידות ושטח - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.70 מ' רוחב של 7.70 מ' ובשטח של 12.07 מ"ר - כמותר. לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 1.70 מ', לנדון פורסמה הקלה. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף נמצא תוכנית צל למרפסות - כנדרש. אך מבחינה עיצובית לא ניתן לבנות מרפסת בצורה מדורגת זו ולכן - על עורך הבקשה נדרש : - להגדיל את עומק המרפסת כך שיהיה קו המשכי ובלי דירוג, וכן גם את תוכניות הצל לשאר יח"ד.		

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. נוהל בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף נמצא תוכנית צל למרפסות - כנדרש. אך מבחינה עיצובית לא ניתן לבנות מרפסת בצורה מדורגת זו – עורך הבקשה נדרש : - להגדיל את עומק המרפסת כך שיהיה קו המשכי בלי דירוג. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת מרפסת בעומק של עד 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"מ בשונה מנספח..	25/03/2025	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

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת זיז :

עורך הבקשה נדרש :

- להגדיל את עומק המרפסת כך שיהיה קו המשכי בלי דירוג.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

- על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1991/0310.06</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד בכל קומה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפליוס נחמה
עורך הבקשה	הנדסאי אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	מילוא אוריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יהודה אלחריזי 7, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1224	תחילת תוקף	03/06/1965			
30038ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 26/23/1992 בת.ב. 1991/310.00 אושר " תוספת בניה לדירה בקומה העליונה" ובה אושרו 62.76 מ"ר שטחי עיקרי ו-23 מ"ר שטחי מרפסות.

-בתאריך 23/02/2000 בת.ב. 1999/799.00 אושר "הבלטת מרפסת לדירה בקומה ב'" ובה אושר 4.42 מ"ר שטחי מרפסות.

-בתאריך 24/05/2005 בת.ב. 1999/799.01 אושר "סגירת מרפסת" ובה אושר 6.6 מ"ר שטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מדובר בניין מגורים בן 4 קומות כאשר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת למחסנים מתחת הכניסה הקובעת ברחוב אלחריזי 7 בשכונת רחביה גוש : 30038 חלקה : 29

מצב מוצע :

חזית צפונית :

קומת מרתף , מפלס -2.90 :

מוצע ממ"ד

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצע ממ"ד

קומת א', מפלס +3.20 :

מוצע ממ"ד

קומת א', מפלס +6.40 :

מוצע ממ"ד

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן :

1. "הקלה מקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד"

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 27/05/2025

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : - על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים -על עורך הבקשה לחלק את השטחים הנותרים לסך תתי החלקות בחלקה זו עפ"י נסח טאבו ממ"ד : ראה סעיף שטחי בניה -על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לעמודת ממ"דים של השכן תכסית : מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 ה' (3) : : 37% . על עורך הבקשה להציג עמידה בתכסית המותר עפ"י התב"ע דהיינו בתכסית של 37% משטח החלקה בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרה מעודכנת ומדויקת חוות דעת אדריכלית : יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a	20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988 : "גובה בניה, מס קומות מירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בניינים לשימור, אחוזי תכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה" המוצע בבקשה חורג מקו בניין לטובת ממ"ד נספח בינוי : בחלקה הנ"ל חלים מ' נספחי בינוי מחייבים. תב"ע 9988 מכילה נספחי בינוי המתייחסים לתנועה, לשימור ולפרטי בניין. אין התייחסות בנספחים אלו לבינוי המוצע בבקשה זו. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 9988 : לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית צפונית מוצע ממ"ד מחוץ לקווי בניין אחורי בחזית צפונית		

שטחי בניה : אחוזי הבנייה המותרים בחלקה 29 עפ"י תיק המידע בהתאם להוראות התוכנית : 135.36%, דהיינו : $135.36\% \cdot 642 = 869$ מ"ר מותרים. ש. עיקרי + שרות קיים עפ"י ההרמוניקה : 405.78 מ"ר שטח שרות מוצע : 53.40 מ"ר חישוב : 424 מ"ר (ש.עיקרי + ש.שרות קיים) + 51.24 מ"ר (ש.שרות מוצע) = 475.24 מ"ר > 869 מ"ר המותרים. המוצע בבקשה הינו מכוח תוכנית 9988 כאשר מרחבים מוגנים הינם בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע כאשר עורך הבקשה אינו מחשב את סך השטחים הקיימים – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים על עורך הבקשה לחלק את השטחים הנותרים לסך תתי החלקות בחלקה זו עפ"י נסח טאבו ממ"ד : חזית צפונית : קומת מרתף , מפלס -2.90 : מוצע ממ"ד בשטח של כ-8.33 מ"ר נטו+עובי קירות קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד מוצע ממ"ד בשטח של כ-8.33 מ"ר נטו+עובי קירות קומת א', מפלס +3.20 : מוצע ממ"ד מוצע ממ"ד בשטח של כ-8.33 מ"ר נטו+עובי קירות קומת ב', מפלס +6.40 : מוצע ממ"ד מוצע ממ"ד בשטח של כ-8.33 מ"ר נטו+עובי קירות הממ"דים מוצעים הינם מחוץ לקו בניין כמותר עפ"י התקנות		

ראה סעיף שטחי בניה -על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לעמודת ממ"דים של השכן מספר קומות : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד לקומות קיימות ללא תוספת קומות מספר יח"ד : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד לדירות קיימות ללא תוספת דירות תכסית : מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 ה' (3) :: 37% . על עורך הבקשה להציג עמידה בתכסית המותר עפ"י התב"ע דהיינו בתכסית של 37% משטח החלקה בקרה הנדסית : התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת התיק ובה מצוין כי לא כלול בהוראות סעיף על חיזוקים אך בתב"ע 9988 ישנו סעיף עבור החיזוקים – על עורך הבקשה להמציא הצהרה מעודכנת ומדויקת אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 16/06/2025 ע"י קארין הלוי שפ"ע :		

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 24/06/2025 ע"י איתמר כהן חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה עמודת ממ"דים מחוץ לקוו בניין עפ"י תב"ע 9988 כאשר לא חושבו כלל השטחים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עמידה במותר וכן יש לחב את התכסית המותרת -יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד	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
	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:

שטחי בניה:

- על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים
-על עורך הבקשה לחלק את השטחים הנותרים לסך תתי החלקות בחלקה זו עפ"י נסח טאבו

ממ"ד :

ראה סעיף שטחי בניה

-על עורך הבקשה להציג תוכנית צל לעמודת ממ"דים של השכן

תכסית :

מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 ה' (3) : : 37% .

על עורך הבקשה להציג עמידה בתכסית המותר עפ"י התב"ע דהיינו בתכסית של 37% משטח
החלקה

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרה מעודכנת ומדויקת

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2020/0574.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד + מדרגות חוץ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפס מרינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

תמיר שמואל 21, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3398	תחילת תוקף	31/10/1988			
ב3398	תחילת תוקף	26/11/1990			
ג3398	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו לאחרונה היתר בנייה בחלקה הנדונה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 3 קומות וקומת מרתף, ברחוב תמיר שמואל 21 בשכונת פסגת זאב, גוש: 31338 חלקה: 54.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד הכולל פריצת דלת, ומדרגות חוץ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בקו בניין צידי".

2. "הקלה מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 31.12.2020 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 54.

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	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : ממ"ד : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה את קומה ב' במלואה כולל סימוני בינוי הקיים ותכנית צל לממדים, על תכנית זו להמציא חתימה פוזיטיבית או לחילופין לבצע עבורם משלוח הודעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
20/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398 א' תחילת תוקף 31/10/1988, אזור מגורים כללי. * 3398 ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3398 ג' תחילת תוקף 14/03/1991 תכנית תקנון. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. הערה : הבקשה נבחנה עפ"י תכנית 3398 ב'. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024, בבחינת הבקשה ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד אשר אינו מחושב במניין שטחי בניה. 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 : הבליטה למרווח הצידי : "לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית מערבית, צדית : עבור יח"ד מס' 1 - מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. - לעניין חזית צידית בסמכות מהנדס העיר, בבדיקה מעמיקה מיקום הממ"ד מוצע במקום המיטבי וכן מוצע על שטח קרקע המוצמד למבקש הכולל תכנית צל לשאר יח"ד, פרט לקומה ב' – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה את קומה ב' במלואה כולל סימוני בינוי הקיים ותכנית צל לממדים, על תכנית זו להמציא חתימה פוזיטיבית או לחילופין לבצע עבורם משלוח הודעות. החלון המוצע לא פונה לחלקה הגובלת – כנדרש ולכן - כנדרש. מדרגות חוץ : מוצע בבקשה : מדרגות חיצוניות לא מקורות ממפלס הרחוב ועד +0.00, בגובה 1.5 מ', בבחינה נמצא כי המדרגות עומדות במותר - אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : הממ"ד המוצע עומד בהנחיות מ"ע, בבחינה מעמיקה נמצא כי מיקום הממ"ד הינו המיטבי ליח"ד. ע"ב נדרש בהמצאת קומה ב' הכוללת תכנית צל עבורם וסימוני כל הבינויים הקיימים בין שבהיתר ובין שאינו בהיתר עם סימונים בצהוב - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בנין צידי הקלה מנספח בינוי	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
	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 :

ממ"ד :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה את קומה ב' במלואה כולל סימוני בינוי הקיים ותכנית צל לממדים, על תכנית זו להמציא חתימה פוזיטיבית או לחילופין לבצע עבורם משלוח הודעות.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1987/0157.01</u>
מספר סידורי	<u>35</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	גיספאן שושנה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס כהן צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הארבעה 50 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30668	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3058ב	תחילת תוקף	07/06/1984			
3339	תחילת תוקף	21/06/1985			
5/53/15	תחילת תוקף	11/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- - הופק בתאריך 10 / 06 / 87 בת.ב. 157 / 1987 .00 עבור " הקמת בניין חדש למגורים ", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 654 . 00 מ"ר לשטח עיקרי ו- 16 . 50 מ"ר לשטח שירות .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות למגורים מעל קומה מפולשת הכוללת מקלט ברחוב הארבעה 50 בשכונת פסגת זאב גוש : 30668 חלקה : 25.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.70 :

חזית דרומית, קדמי :

משפ' לבן - מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית הכוללת פריצת פתח חלון לדלת.

משפ' גיספאן - מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית הכוללת פריצת פתח חלון לדלת.

חזית צפונית, אחורי :

יח"ד מס' 4 (משפ' לבן) - מוצע מרפסת דמה.

יח"ד מס' 3 (משפ' גיספאן) - מוצע מרפסת זיז לא מקורה ופריצת דלת חדשה.

קומה ב', מפלס +5.40 :

חזית דרומית, קדמי :

יח"ד מס' 5 (משפ' בן אוליאל) - מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית הכוללת פריצת פתח חלון לדלת.

קומה ג', מפלס +8.10 :

חזית דרומית, קדמי :

יח"ד מס' 8 (משפ' וקסלר) - מוצע מרפסת זיז לא מקורה הכוללת פריצת חלון לדלת.

יח"ד מס' 7 (משפ' הדסה) – מוצע מרפסת זיז לא מקורה הכוללת פריצת חלון לדלת.

חזית צפונית, אחורי :

יח"ד מס' 8 (משפ' וקסלר) - מוצע מרפסת זיז לא מקורה הכוללת פריצת דלת חדשה.

יח"ד מס' 7 (משפ' הדסה) – מוצע מרפסת זיז לא מקורה הכוללת פריצת דלת חדשה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" חריגה מקווי בניין עבור מרפסת שמירה על מרווחים".

" תוספת שטח בניה – עבור מרפסת זיז".

"שינוי מנספח בינוי לא מחייב עבור מרפסת".

"שינוי בפתחים".

"עומק מרפסות עד 2 מטר".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 15/07/2025.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בתכניות חזיתות ולתכים קו בניין כתום. מרפסות זיז : מרווח - חזית צפונית, אחורי : המרווח הינו 3.50 מ' * 40% = 1.40 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 1.50 מ' – על עורך הבקשה : - לצמצם עומק מרפסות צפוניות המוצעות לכדי 1.40 מ' המותרים. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.
20/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/15 תחילת תוקף : 11/03/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 3339 תחילת תוקף 21/06/1985 אזור מגורים כללי. תכנית 3058ב' תחילת תוקף 07 / 06 / 1984 תכנית תקנון . תכנית מתאר 62'. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים ולמוצע פורסמה הקלה כנדרש, עורך הבקשה מסמן ע"ג ההרמוניקה קו בניין אדום כאשר בתיק המידע שהתקבל מופיעי קו בניין כתום – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בתכניות חזיתות ולתכים קו בניין כתום. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים ומחייבים. המוצע המבוקש שונה מנספח בינוי. עפ"י סעיף 8 ג' לתקנון התכנית : "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-3, באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית		

ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא יהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יח"ד המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית זו. " לנידון פורסמה הקלה עבור "שינוי מנספח בינוי לא מחייב עבור מרפסת. " שלא הייתה נדרשת מאחר ונספח הבינוי הינו עבור מס' קומות, יח"ד ופיתוח. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : המוצע בבקשה היחידו עבור מרפסות זיז אשר אינם מחושבות במניין שטחי בניה. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : לעניין שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. לעניין מרווח – תכנית שקבעה קווי בניין ולא עיגנה בסטייה ניכרת, חזית קדמית ואחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן בכפוף להקלה. מדיניות מהנדס עיר : שיהיה מרפסות בצמדים. מרפסות צל לכלל הדיירים לסוכה. מוצע בבקשה : מבוקשות מרפסות זיז שחלקן מקורות עבור יח"ד, 3,4,5,7,8, בחריגה מלאה מקו בניין (כתום). קומה א', מפלס +2.70 : חזית דרומית, קדמי : משפ' לבן - מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית באורך 8.38 מ' ובעומק 2 מ' בשטח של 12.01 מ"ר מקורה, 4.51 מ"ר לא מקורה סה"כ = 16.52 מ"ר. מרפסת זיז המוצעת הינה בגובה של 2.30 מ' ממפלס החצר, עפ"י תקנות נדרש גובה של 2.50 מ'.		

מאחר ומוצע מרפסת זיז ע"ג בינוי קיים בפועל – אין מניעה לאשר. משפ' גיספאן - מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית באורך 8.26 מ' ובעומק 2 מ' בשטח של 12.01 מ"ר מקורה, 4.51 מ"ר לא מקורה סה"כ = 16.52 מ"ר. מרפסת זיז המוצעת הינה בגובה של 2.30 מ' ממפלס החצר, עפ"י תקנות נדרש גובה של 2.50 מ'. מאחר ומוצע מרפסת זיז ע"ג בינוי קיים בפועל – אין מניעה לאשר. חזית צפונית, אחורי : יח"ד מס' 4 (משפ' לבן) - מוצעת מרפסת דמה. יח"ד מס' 3 (משפ' גיספאן) - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.86 מ' ובעומק 1.5 מ' בשטח של 8.79 מ"ר. קומה ב', מפלס +5.40 : חזית דרומית, קדמי : יח"ד מס' 5 (משפ' בן אוליאל) - מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית באורך 6 מ' ובעומק 2 מ' בשטח של 6.33 מ"ר מקורה, ו5.68 מ"ר לא מקורה סה"כ = 12.01 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.10 : חזית דרומית, קדמי : יח"ד מס' 8 (משפ' וקסלר) - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.17 מ' ובעומק 2 מ' בשטח 6.33 מ"ר. יח"ד מס' 7 (משפ' הדסה) – מוצע מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.17 מ' ובעומק 2 מ' בשטח 6.33 מ"ר. חזית צפונית, אחורי : יח"ד מס' 8 (משפ' וקסלר) - מוצע מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.86 מ' בעומק 1.5 מ' בשטח של 8.79 מ"ר. יח"ד מס' 7 (משפ' הדסה) – מוצע מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.86 מ' בעומק 1.5 מ' בשטח של 8.79 מ"ר. לעניין שטח – כלל המרפסות המקורות אינם חורגות מ-12 מ"ר המותרים ומרפסות ללא קירוי אין הגבלה – כמותר. לעניין מרווח – חזית דרומית, קדמי : המרווח הינו 5.50 מ' * 40% = 2.20 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 2 מ' הקטן מבניהם – כמותר.		

חזית צפונית, אחורי : המרווח הינו 3.50 מ' * 40% = 1.40 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 1.50 מ' – על עורך הבקשה לצמצם עומק מרפסות צפוניות המוצעות לכדי 1.40 מ' המותרים. מדיניות מהנדס עיר : שיהיה מרפסות בצמדים, מוצעות 8 מרפסות אשר חלקן מהוות צמדים - כנדרש. מרפסות צל לכלל הדיירים לסוכה, מוצגת תכנית צל לסוכה ולמרפסות מקורות - כנדרש. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : טרם פתיחת התיק עורכת הבקשה קיבלה אישור עקרוני מראש הצוות למרפסות המוצעות בבקשה, פרט לליקויים טכניים וצמצום של 10 ס"מ למרפסות הצפוניות המרפסות ראויות תכנונית - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקווי בניין עבור מרפסת שמירה על מרווחים תוספת שטח בניה - עבור מרפסות זיז שינוי מנספח בינוי לא מחייב עבור מרפסת	24/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שינויים בפתחים		
עומק מרפסות עד 2 מ' " " " " " " " " " " " "		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזר 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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בתכניות חזיתות ולתכים קו בניין כתום.

מרפסות זיז :

מרווח - חזית צפונית, אחורי :

המרווח הינו 3.50 מ' * 40% = 1.40 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 1.50 מ' – על עורך הבקשה :

- לצמצם עומק מרפסות צפוניות המוצעות לכדי 1.40 מ' המותרים.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1985/0509.10</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים למבנה מגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שור אפרים פיליפ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות איינס דן שמואל
מתכנן השלד	מהנדס אמיתי אביתר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רשב"א 12, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
999185	תחילת תוקף	16/12/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה הופק:

בתאריך 17.09.2020 בת.ב. 1985/509.08 עבור " סגירת מרפסת ותוספת מרפסת זיז", בהיתר זה אושרו 14.43 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 9.81 מ"ר למרפסות זיז .

בתאריך 30.11.2016 בת.ב. 1985/509.07 עבור "ממדיים", בהיתר זה אושרו 54.04 מ"ר למניין שטחי שירות.

בתאריך 19.05.1992 בת.ב. 1985/509.05 עבור "בניית מרפסת", בהיתר זה אושרו 2.00 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

בתאריך 03.10.1989 בת.ב. 1985/509.03 עבור "שינויים בבניין קיים", בהיתר זה אושרו 23.65 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 13.03.1989 בת.ב. 1985/509.02 עבור "שינויים בבניין קיים", בהיתר זה אושרו 34.34 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 16.03.1988 בת.ב. 1985/509.01 עבור "שינויים בבניין קיים", בהיתר זה אושרו 20.00 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

בתאריך 12.01.1987 בת.ב. 1985/509.00 עבור "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו 1588.16 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 409.69 מ"ר למניין שטחי שירות.

מצב קיים :

מצב קיים : מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים המשמש למגורים ברחוב אלפסי 26 המחובר לרשב"א 12 בגוש 30025 חלקה : 55.

מצב מוצע :

חזית דרומית :

מוצעים 2 עמודת ממ"דים בחזית הדרומית

קומה ראשונה , מפלס +0.00 :

חזית מזרחית דרומית :

מוצע קירות יורדים לממ"ד

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

קומה שניה , מפלס +3.30 :

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

קומה שלישית, מפלס +6.00 :

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

קומה רביעית מפלס +9.00 :

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

חזית מזרחית דרומית :

מוצע ממ"ד

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה להלן :

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 09/05/2024

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 55, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	- על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים בחלקה ולוודא עמידה במותר
	-על עורך הבקשה לחלק את השטחים הנותרים לסך תתי החלקות בחלקה זו עפ"י נסח טאבו

ממ"ד : על עורך הבקשה לוודא עמידה בשטחי בניה המותרים (ראה סעיף שטחי בניה) בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרה מעודכנת ומדויקת חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 999185 תחילת תוקף : 16/12/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : · 9988 תחילת תוקף 25/08/2015, אזור מגורים ב' חדש. · 30025ג' תכנית מתאר 62, תחילת תוקף 16/07/1959 אזור מגורים. · תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : "גובה הבנייה, מס' קומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בנינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימוש אחרים, וכן גובה מעקות לבריכות שחיה", המוצע בבקשה חורג מהמפורט סעיף סטייה ניכרת –	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

ראה סעיף ממ"דים נספח בינוי : בחלקה הנ"ל חלים מ' נספחי בינוי מחייבים. תב"ע 9988 מכילה נספחי בינוי המתייחסים לתנועה, לשימור ולפרטי בניין. אין התייחסות בנספחים אלו לבינוי המוצע בבקשה זו. שלביות ביצוע : סעיף 7.2 מימוש התכנית " ללא הגבלת זמן" דהיינו שאין סעיף שלביות ביצוע עפ"י תב"ע זו קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין הממ"דים -ראה סעיף ממ"דים שטחי בניה : שטח מותר : 190% משטח המגרש, לאחר חישוב שטח כללי המותר בבקשה הינו 707.50,2 מ"ר. קיים עפ"י ההרמוניקה עיקרי + שרות : 1,061.1 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח שרות בסך 80.28 מ"ר. חישוב : $1061.1 + 80.28 = 1141.53$ מ"ר $> 2,707.50$ מ"ר המוצע בבקשה הינו מכוח תוכנית 9988 כאשר מרחבים מוגנים הינם בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע כאשר עורך הבקשה אינו מחשב את כלל השטחים הקיימים בכל החלקה וכן ישנם 2 בנינים בחלקה - על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים בחלקה ולוודא עמידה במותר.		

-על עורך הבקשה לחלק את השטחים הנותרים לסך תתי החלקות בחלקה זו עפ"י נסח טאבו. ממ"ד : קומה ראשונה , מפלס +0.00 : חזית מזרחית דרומית : מוצע קירות יורדים לממ"ד חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר קומה שניה , מפלס +3.30 : חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר קומה שלישית , מפלס +6.00 : חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר קומה רביעית מפלס +9.00 : חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר חזית מזרחית דרומית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר הממדים המוצעים בחלקם מחוץ לקוו בניין כאשר הינם בגודל של 9 מ"ר וכן פורסמה הקלה כמו"כ עמודת ממ"דים בחזית מזרחית דרומית הינה 2 ממ"דים מוצעים מעל קירות יורדים של 2 קומות		

בבחינה מעמיקה ניתן לראות כי קומת הקרקע הינה על עמודים וכן קומה ראשונה ושניה הינה דופלקס וע"כ לא נדרש בקומה ראשונה ממ"ד דבר המהווה כאשר עמודת ממד"ים המוצעת נראית המיטבית ביותר עבור עמודה זו היות והינה בחזית פנימית כאשר הממ"ד חורג רק בחלקו מקו הבניין – על עורך הבקשה לוודא עמידה בשטחי בניה המותרים (ראה סעיף שטחי בניה) בקרה הנדסית : התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת התיק ובה מצוין כי לא כלול בהוראות סעיף על חיזוקים אך בתב"ע 9988 ישנו סעיף עבור החיזוקים – על עורך הבקשה להמציא הצהרה מעודכנת ומדויקת הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 28/05/2025 ע"י ענבל כהנה אישור שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 13/05/2025 ע"י קארין הלוי חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה ממ"דים עבור 2 עמודות בבניין כאשר שטחי מרחבים מוגנים נכללים בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע וע"כ נדרש בהוכחת שטחים ע"מ לוודא עמידה במותר על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/05/2025	הקלה בחריגה בקוו בניין לטובת ממדים

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
	הוגשה התחייבות לשימור העץ בסך 1,094 ש"ח	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

- על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים הקיימים בחלקה ולוודא עמידה במותר

-על עורך הבקשה לחלק את השטחים הנותרים לסך תתי החלקות בחלקה זו עפ"י נסח טאבו

ממ"ד :

על עורך הבקשה לוודא עמידה בשטחי בניה המותרים (ראה סעיף שטחי בניה)

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרה מעודכנת ומדויקת

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2019/0274.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לתוספת יח"ד 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יוסף בני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גבעון 11, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	108	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתר בניה רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- בתאריך 31.03.2022 הינו להיתר בניה בת.ב. 2019/274.01 עבור "תוספת קומה עבור 2 יח"ד פיצול ל-3 יח"ד בקומת הקרקע", בהיתר זה אושרו 74.66 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 75.34 מ"ר למניין שטחי שירות.

- בתאריך 2002.07.24 הינו להיתר בניה בת.ב. 1979/284.01 עבור "הריסת חלקי בנין הארעיים, שיפוץ בקיים ותוספת קומה עם גג רעפים", בהיתר זה אושרו 82.40 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 4.30 מ"ר למניין שטחי שירות.

- בתאריך 1979.08.14 הינו להיתר בניה בת.ב. 1979/284.00 עבור "יצקת תקרת בטון", היתר זה ללא שטחים.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף היושב בפינת הרחובות גבעון אילת בשכונת נחלאות גוש : 30045 חלקה : 5108.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.40 :

תוספת יח"ד חדשה הכולל סלון במקום ממ"ד קיים וכן חדר מחוץ לדירה הקיימת.

קומה ב' מפלס +6.40 :

תוספת ממ"ד לדירה המוצעת מקומה למטה ומדרגות עולות מקומה למטה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. " שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839".
 2. "הקלה בשטח תוספת יח"ד הקטנות מ - 65 מ"ר".
 3. "הקלה בדבר בניה ללא הסכמה בקיר משותף בניה בצמוד לבניה קיימת לחלקות 120,109"
- תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26/09/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5108

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

		בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 12/09/2023 בה הוחלט : "במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנונית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור" - הוגש ערר בתאריך 06/12/2023 לבקשה הנ"ל כאשר הגיעו להסכמה בין הצדדים הערר נמשך לבחינה מחודשת ע"י הרישוי -התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 31/07/2024 ובה הוחלט: " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הוועדה מכירה בפרסום שבוצע "שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839" גם " הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי" כמספיק, בדיעבד. -התיק הופנה לחוות דעת גורמים בתאריך 18/02/2025 כאשר בשלב תנאים לקבלת היתר נדרש ע"י פיקוד העורף להזיז קיר אשר מהווה הגדלת שטחים בחלל גג הרעפים כאשר אושרה התוכנית בסך של 17.11 מ"ר שטח עיקרי מוצע בחלל גג הרעפים כעת מוצע בבקשה בסך של 18.78 מ"ר דהיינו מוצע בסך של 1.67 מ"ר בתוכניות זו יותר מתוכנית קודמת שאושרה בוועדה וע"כ תיק זה מבוא לוועדה לאישור השטחים הנוספים.	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע "שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839" גם " הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי" כמספיק, בדיעבד. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.	31/07/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 12/09/2023 בה הוחלט : "במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנונית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור" - הוגש ערר בתאריך 06/12/2023 לבקשה הנ"ל כאשר הגיעו להסכמה בין הצדדים הערר נמשך לבחינה מחודשת ע"י הרישוי הבקשה נבדקה בשנית עפ"י הנחיות המחלקת המעודכנות מתאריך 03/2024 לעניין אופן חישוב זכויות הבניה של חללי הגג ואופן תכנונם : ניתן יהיה לתכנן את קומת הגג כקומה מלאה דהיינו באמצעות רצפה על כל החלל , בכפוף לתנאים הבאים :	28/07/2024	חוות דעת תכנונית

הליך פרסומי לעניין הקלה מנספח בינוי – בתאריך 11/08/2022 פורסמה הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839 כאשר לא פורסמה הקלה לעניין הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה " שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית " גם להגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי חישוב השטח בקומת הגג במסגרת זכויות הבניה והוכחה כי נותרו שטחים לכך שטחי בניה לניצול (יש לחשב כל שטח הגובה מ-1.80 מ' בהתאם לתקנות חישובי שטחים) – עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים להלן : עפ"י סעיף ה(2) בתב"ע 3839 : אחוזי הבניה העיקריים המירביים יהיו 140% עפ"י סעיף ה(3) בתב"ע 3839 : אחוזי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין, מלבד שטחי השרות המפורטים להלן : שטחי מרתפים תת קרקעים (אשר גובהם אינו עולה על 2.20 וכו') בורות מים , מרפסות זיז וחללי גג מדרגות חיצוניות שהחלל מתחתיהן איננו סגור , שטחי חדרי מדרגות בהתאם להוראות התוכנית 4213 , מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א מותר לפי תב"ע : 140% משטח החלקה, דהיינו : $118 * 140\% = 165.20$ מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך 144.45 מ"ר + 2.40 מ"ר = 146.85 מ"ר ש. עיקר מוצע : בסך 17.11 מ"ר. חישוב : $146.85 + 17.11 = 163.96$ מ"ר < 165.20 מ"ר. המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית. אישור מחלקת שימור – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע סעיף (י"א) (4) : " מספר הקומות , אחוזי הבניה , תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה ניכרת " לאחר בחינה חוזרת המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת	

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי : מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקני"מ של 1:250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח : שיפוע הגג : "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר. " גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בנהי עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה הבקשה המוצעת עומדת במותר עפ"י התוכניות ועפ"י הנחיות המחלקה וכן עורך הבקשה פרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בצורת בגג . שלביות ביצוע : סעיף י"ב לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מס' יח"ד קיימות : 5 יח"ד קיימות מוצע בבקשה : יח"ד חדשה מוצעת קטנה מ-65 מ"ר אך פורסמה הקלה לנידון כנדרש.		

גובה בניה : מותר לפי תב"ע סעיף 9(ד)(3) : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה הבקשה המוצעת עומדת במותר עפ"י התוכניות ועפ"י הנחיות המחלקה וכן עורך הבקשה פרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בצורת בגג . חיזוק מבנים : לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 12/03/2023 ע"י שירה אדלר אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י תכנון קומה מלאה וכן פיצול יח"ד בקומה מתחת כאשר הבקשה המוצעת עומדת בשטחי הבניה המותרים מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה לעניין הגג גם להגבהת המדלפות וכן תנאי להפניה לגורמים מחלקת שימור		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.		
מובא להכרעת הוועדה : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה שפורסמה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג גם לעניין הגבהת המדלפות היות ולאחר בחינה מחודשת עפ"י הנחיות המחלקה מתאריך 03/2024 כאשר המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית ההנחיות המחלקה וכן המוצאו התנאים הנדרשים אך נדרש כתנאי להפניה לגורמים אישור שימור מעודכן לתוכנית. הליך פרסומי לעניין הקלה מנספח בינוי – בתאריך 11/08/2022 פורסמה הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית 3839 כאשר לא פורסמה הקלה לעניין הגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה " שינוי מנספח בינוי בצורת הגג עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר עפ"י תוכנית " גם להגבהת המדלפות בשונה מנספח בינוי. אישור מחלקת שימור – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 17/01/2023 כאשר התוכנית אינה תואמת במדויק את התוכנית המוצעת - על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים להמציא אישור מחלקת השימור לתוכנית המעודכנת. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות והוסרו.	28/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור. נספח בינוי : על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י הוראות ונספח ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. אישור שימור : לאחר תיקון התכנית, על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.	12/09/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת	03/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת : (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי : על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י הוראות ונספח ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה אישור שימור :		

על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן : " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	03/09/2023	חוות דעת תכנונית

3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד", נספח מס' 1 ו-2. תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף (י"א)(4): "מספר הקומות, אחוזי הבניה, תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה נכרת" מוצע בבקשה: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע רצפה בחלל גג רעפים בכל הקומה המהווה תוספת קומה מעבר למותר ומהווה סטייה נכרת (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי: מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקני"מ של 1: 250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח: שיפוע הגג: "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות: גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר." גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בנהי עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה: לעניין שיפוע הגגות – בבחינת הבקשה נראה כי שיפוע הגג חורג משיפוע גגות עפ"י הנספח אך עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין זה כנדרש. לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה		

של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי האומנם עורך הבקשה פרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג אך הגבהת הקומה מייצרת תוספת קומות וכך מהווה סטיה נכרת - על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י תב"ע ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה לעניין גובה קומת גג הרעפים : בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע גובה שיא חלל גג הרעפים מרצפת הקומה העליונה בגובה של 6.00 מ' עומד במותר עפ"י הוראות ונספח (עפ"י חתך ב- ב) אך הגבהת הקומה מייצרת קומה נוספת ומהווה סטיה נכרת . שלביות ביצוע : סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : 140% משטח החלקה, דהיינו : $118 * 140\% = 165.20$ מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתרים קודמים) : בסך 148.53 מ"ר. ש. עיקר מוצע : בסך 17.35 מ"ר. חישוב : $148.53 + 17.35 = 165.88$ מ"ר < 165.20 מ"ר. המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מס' יח"ד קיימות : 5 יח"ד קיימות מוצע בבקשה : יח"ד חדשה מוצעת קטנה מ-65 מ"ר אך פורסמה הקלה לנידון כנדרש. גובה בניה :		

מותר לפי תב"ע סעיף 9(ד)(3) : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר". גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : - לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה חורג אינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : המוצע בבקשה הינו 6.0 מטר וכך עומד במותר אך הגבהת גובה הגג מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות כאשר הבינוי של הקומה השני הינו בתוך חלל הרעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור הגדלת יח"ד חדשה ובה עליה מקומה מטה וכן ממ"ד אך בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת קומה ובה ממ"ד מהווה סטיה נכרת לעניין מספר קומות – על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד : מותר לפי חוק : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה :		

קומה ב' מפלס +6.40 : תוספת ממ"ד לדירה בשטח של 1.12 מ"ר + עובי קירות הממ"ד המוצע מהווה תוספת קומה המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לגבי מספר קומות מלבד זאת עפ"י בחינה נראה כי אין 70% קירות יורדים – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה חיזוק מבנים : לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 12/03/2023 ע"י שירה אדלר אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 02/04/2023 ע"י אדרי' בן שמחון אביגיל. בבחינת הבקשה נמצא כי תוכנית המאושרת ע"י מחלקת שימור לא תואמת את ההרמוניקה המעודכנת במערכת – על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור		

-על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן : " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת המבקש לצורך בדיקה מקצועית נוספת מול ראש הצוות	07/06/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת	28/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

השימור המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת : (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי : על עורך הבקשה להנמיך למותר עפ"י הוראות ונספח ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטייה נכרת מהבקשה . ממ"ד : על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש.		

חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן : " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה . מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו . המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד " , נספח מס' 1 ו-2 . תכנית מתאר 62' תחילת תוקף 16/07/1959.	01/05/2023	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף (י"א) (4): " מספר הקומות , אחוזי הבניה , תכסית הבניה וקווי הבניין מהווים סטיה נכרת" מוצע בבקשה : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע רצפה בחלל גג רעפים בכל הקומה המהווה תוספת קומה מעבר למותר ומהווה סטיה נכרת (ראה סעיף מספר קומות) נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי : מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקנ"מ של 1: 250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח : שיפוע הגג : "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר. " גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בנהי עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : לעניין שיפוע הגגות – בבחינת הבקשה נראה כי שיפוע הגג חורג משיפוע גגות עפ"י הנספח אך עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין זה כנדרש. לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי האומנם עורך הבקשה פרסם הקלה על שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג אך הגבהת הקומה מייצרת תוספת קומות וכך מהווה סטיה נכרת - על עורך הבקשה להנמיק למותר עפ"י תב"ע ולהסיר קומה נוספת זו מהבקשה		

לעניין גובה קומת גג הרעפים : בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע גובה שיא חלל גג הרעפים מרצפת הקומה העליונה בגובה של 6.00 מ' עומד במותר עפ"י הוראות ונספח (עפ"י חתך ב- ב) אך הגבהת הקומה מייצרת קומה נוספת ומהווה סטיה נכרת . שלביות ביצוע : סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : 140% משטח החלקה, דהיינו : $118 * 140\% = 165.20$ מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתרים קודמים) : בסך 148.53 מ"ר. ש. עיקר מוצע : בסך 17.35 מ"ר. חישוב : $148.53 + 17.35 = 165.88$ מ"ר < 165.20 מ"ר. המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י התוכנית. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מס' יח"ד קיימות : 5 יח"ד קיימות מוצע בבקשה : יח"ד חדשה מוצעת קטנה מ-65 מ"ר אך פורסמה הקלה לנידון כנדרש. גובה בניה : מותר לפי תב"ע סעיף 9(ד)(3) : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר".		

גובה קומות – בביניים שבהם גובה הקומה המקורית הקיימת מפני הרחוב הצמוד לחזית קטן מ-3 מ' תותר בניה עד לגובה מירבי של 5 מ' עד תחילת גג הרעפים בחזית הגובלת עם שטח הציבורי. גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : - לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה חורג אינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה קומות – בבחינת הבקשה ניתן לראות שישנה חריגה של 5.00 החזית הפונה לשטח ציבורי - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : המוצע בבקשה הינו 6.0 מטר וכך עומד במותר אך הגבהת גובה הגג מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה היות והגבהת חלל גג הרעפים מייצרת תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות כאשר הבינוי של הקומה השני הינו בתוך חלל הרעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור הגדלת יח"ד חדשה ובה עליה מקומה מטה וכן ממ"ד אך בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת קומה ובה ממ"ד מהווה סטיה נכרת לעניין מספר קומות – על עורך הבקשה להסיר את הקומה המהווה סטיה נכרת מהבקשה . ממ"ד : מותר לפי חוק : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +6.40 : תוספת ממ"ד לדירה בשטח של 1.12 מ"ר + עובי קירות הממ"ד המוצע מהווה תוספת קומה המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לגבי מספר קומות מלבד זאת עפ"י בחינה נראה כי אין 70% קירות יורדים – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה		

חיזוק מבנים : לא נדרש בתכנית הנ"ל. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 12/03/2023 ע"י שירה אדלר אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 29/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 02/04/2023 ע"י אדרי' בן שמחון אביגיל. בבחינת הבקשה נמצא כי תוכנית המאושרת ע"י מחלקת שימור לא תואמת את ההרמוניקה המעודכנת במערכת – על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור כנדרש. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו תוספת יח"ד הכוללת תוספת קומה עבור ממ"ד כאשר מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית וכך גם המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות ונספח התב"ע לעניין גובה קומות כנדרש הגם שנדרש להתאים את התוכנית לאישור מחלקת השימור -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות להלן: " מדובר בבית שלנו שהוא מבנה עתיק יומין, חסר יסודות, יש חשש שבחפירה מתוכננת לעומק 2 וחצי מטרים יתערער המבנה. מהנדס מטעמנו דורש לצקת כלונסאות לאורך כל הקיר המשותף במטרה לחזק את הקיר שלא יפגע. בנוסף, אבקש את חתימתו של מבקש ההיתר לכך שלא יתנגד לבנייה עתידית שלי. באם מבקש ההיתר יסכים לכך אסיר את ההתנגדות " המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הגג ולא מוצע חפירה בבקשה זו. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
שינוי מנספח הבינוי בצורת הגג - עבור הגבהת שיא גג הרעפים למותר ע"פ תכנית 3839 תוספת יח"ד בשטח קטן מ 65 מ"ר - הקלה בדבר בניה ללא הסכמה בקיר משותף - בניה בצמוד לבניה קיימת לחלקות 109,120	11/08/2022	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
כן	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור שירותי הכבאות	10

	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	12	תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 1/2 מק"ח בהתאם לתב"ע 3839
	13	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
	14	חוות דעת סופית מחלקת השימור

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2025/0146.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סרבנוגור דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הורביץ רחל דבורה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

שד משה דיין 15 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	13	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 02/07/1991 ב-ת.ב. 1991/162.00 עבור " הקמת בניין חדש למגורים " בהיתר זה אושרו 982.44 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 327.48 מ"ר למניין שטח שירות ו- 60.48 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 22/04/2012 ב-ת.ב. עבור 2010/377.01 " תוספת מרפסות זיזיות . " בהיתר זה אושרו 24 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 22/07/2019 ב-ת.ב. עבור 2015/323.00 " סגירת מרפסת לשטח עיקרי והגדלת מרפסת זיז קיימת . " בהיתר זה אושרו 15.5 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 3.56 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 14/02/2019 ב-ת.ב. עבור 2018/404.00 " תוספת בניה על הגג וריצוף גג קיים . " בהיתר זה אושרו 94.95 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 9.33 למניין שטח שירות ו- 34.02 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 08/08/2021 ב-ת.ב. עבור 2015/323.02 " תוספת בניית ממ"ד " בהיתר זה אושרו 90.42 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 19.08 מ"ר למניין שטח שירות ו- 4.39 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מסחר, ברחוב משה דיין 15 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30627 חלקה 13.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס 3.06+(יח"ד מס' 10)

חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה מקו בניין מזרחי לבניית מרפסת עד גבול מגרש בקו אחיד בבניה הקיימת".
2. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים".
3. "חריגה מקו בניין מערבי לבניית מרפסת מעבר לקו בניין בשיעור של עד 40 ס"מ".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 10/06/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר/לתקן : מרפסות זיז : קומה א' מפלס 3.06+, חזית מזרחית, אחורית : המרפסת מוצעת בעומק של 2.4 מ', כך שישנה חריגה של 1.20 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות. בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי. בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז. במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת ערר – על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לכדי 2 מ' מקו הבניין בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק 2010/377.01. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת ע"ג ההרמוניקה. - על עורך הבקשה להסיר את העמוד המוצע למרפסת זיז בניגוד להחיות האגף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את הבינויים הקיימים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה או להוכיח היתר בניה עבורם. לא ניתן לאשר : קווי בניין/מרפסות זיז : קומה א' מפלס 3.06+, חזית מערבית, קדמית : לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 2 מ' בתוך קו הבניין,		

לנדון פורסמה הקלה. מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/05 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3340 א' תחילת תוקף 10/01/1994, אזור מגורים כללי. * 3340 תחילת תוקף 21/03/1985, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3340 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע :	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות. קווי בניין/מרפסות זיז : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/02/2025 ע"י המ"ח למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מותר לפי תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. מרווח - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.06 : חזית מזרחית, אחורית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בצורה גיאומטרית באורך 7.60 מ', בעומק 2.40 מ' ובשטח 13.69 מ"ר . לעניין מרווח – המרווח הקיים הינו 3 מ', כך שמותר 1.20 מ' המרפסת מוצעת בעומק של 2.4 מ', כך שישנה חריגה של 1.20 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות. בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי. בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז. במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת		

ערר – על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לכדי 2 מ' מקו הבניין בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק 2010/377.01. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת ע"ג ההרמוניקה. חזית מערבית, קדמית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.80 מ', בעומק 2.00 מ' ובשטח 11.66 מ"ר. לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 2 מ' בתוך קו הבניין, לנדון פורסמה הקלה. מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת לחזית המערבית הינה בודדת בחזית קדמית הנצפית לרחוב ואינה עומדת במדיניות מ"ע ולא ניתן לאשר. בנוסף, המרפסת המוצעת בחזית המזרחית חורגת בעומקה מהמותר בתקנות, ניתן לאשר עומק מרפסת לכדי 2 מ' כפי שהתקבל בדירה סמוכה עפ"י החלטת וועדת ערר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה בינויים קיימים בבניין שלא נמצא לגביהם היתר, דבר המהווה מצג שווא - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין מזרחי לבניית מרפסת עד גבול מגרש בקו אחיד בבניה הקיימת הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים. חריגה מקו בניין מערבי לבניית מרפסת מעבר לקו בניין בשיעור של עד 40 ס"מ	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 בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר/לתקן:

מרפסות זיז:

קומה א' מפלס +3.06, חזית מזרחית, אחורית:

המרפסת מוצעת בעומק של 2.4 מ', כך שישנה חריגה של 1.20 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות.

בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי.

בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז.

במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת ערר – על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק המרפסת המוצעת לכדי 2 מ' מקו הבניין בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק 2010/377.01.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת ע"ג ההרמוניקה.

- על עורך הבקשה להסיר את העמוד המוצע למרפסת זיז בניגוד להחיות האגף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את הבינויים הקיימים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה או להוכיח היתר בניה עבורם.

לא ניתן לאשר :

קווי בניין/מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +3.06, חזית מערבית, קדמית :

לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 2 מ' בתוך קו הבניין, לנדון פורסמה הקלה.

מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0354.00</u>
מספר סידורי	<u>39</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	שפיצר שמחה בונם
עורך הבקשה	גברת גלר דינה
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

שד משה דיין 24 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	32	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו לאחרונה היתר בנייה בחלקה הנדונה.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 6 קומות למגורים, ברחוב משה דיין 24 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31306 חלקה : 32.

מצב מוצע :

קומה ה', מפלס +14.50 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 20 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

עבור יח"ד מס' 21 - מוצעת מרפסת דמה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת קומה מכח שטחים עודפים בחלקה".

2. "מרפסת חורגת מקו בניין".

3. "מרפסת בעומק 2 מטר".

4. "תוספת שטח בגין 5% השלמת דירת גג".

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 26/06/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32.

הליף פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	3381א
	תחילת תוקף :
	16/11/1995
	ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מיום 04.9.2024 ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, היות התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח ללא חישוב כללי שמכוחו ניתן לראות כי יש זכויות בניה נותרים לניצול, בנוסף מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בודדת בחזית ותכנית צל שאינה ברורה ואינה נותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין בנוסף לליקויים טכניים וגרפיים רבים". התקיימה פגישה עם ר"צ ובוחן התיק בה אושרה תכנית צל והומצאה מרפסת דמה בדירה הסמוכה. לתכנית הצל ולמרפסת הדמה בוצע משלוח הודעות ביום 05.06.2025 ותום מועד התנגדויות היה נכון ליום 26.06.2025, למשלוח הודעות זה התקבלו 2 התנגדויות. כעת התיק נבחן בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת על הפירוט מטה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995 אזור מגורים 2 מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3381 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי :		

התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות, אמנם בפתיחת התיק מוצע בניה על הגג מכח שטחים עודפים אך הבקשה הוסרה. כמו כן חלק מההקלות לא רלוונטיות לבקשה. מרפסת זיז: מותר עפ"י תקנות: שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק - בבקשה אשר חלה תכנית מתאר או הכפופה למתאר מותרת בליטה של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מרווח - "קו בניין קדמי ואחורי - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן". מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה ה', מפלס +14.50: חזית צפונית מזרחית, קדמית: מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', רוחב 4.38 מ' ושטח של 8.06 מ"ר. לעניין שטח מרפסת - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.06 מ"ר > 12 מ"ר. לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 2 מ', לנדון פורסמה הקלה.		

בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף נמצא תוכנית צל למרפסות וכן מרפסת דמה ולכן – אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז בחזית הצפונית עומדת בהנחיות מהנדס העיר וכן נמצא מרפסת דמה ותכנית צל למרפסות סוכה ולכן מבחינה רישוית אין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים : * "שייכות הגג לכלל הדיירים – גג הבניין נחשב רכוש משותף". - הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת. * "הבינוי בגג יפגע בהליך פינוי בינוי מתקדם בבניין ובעל הדירה בגג ידרוש פיצוי מוגדל". - הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת ומה גם שבבדיקת הצוות המקצועי לא נמצא כי ישנו הליך פינוי בינוי מתקדם בחלקה. * "קיימת סכנה שהדייר המבקש יתנגד לקידום הפרויקט על מנת לשמור על התוספת שבנה ויפגע באינטרס הכללי". - הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת.		

* "שינוי חזיתות המבנה – והעמסה עתידית, תוספת מרפסת על הגג עלולה להשפיע לרעה על המראה החיצוני של הבניין ולגרום לעומסים". - לא מוצע כלל בינוי בגג אלא מרפסת זיז ומרפסת דמה, תכנית צל אושרה ע"י ר"צ טרם פרסומה. בבדיקה נמצא כי ההתנגדויות מתייחסות לתוספת הגג שכבר הוסרה מהבקשה ולכן אינם רלוונטיות.		
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר וכלל ההתנגדויות הינם על הבינוי בגג שהוסר מהבקשה בתכנית המתקנת ואף לחשש לפגיעה בהליך פינוי בינוי אשר עפ"י בדיקת הצוות המקצועי לא נמצא הליך. מדובר בתוספת מרפסת זיז ומרפסת דמה בלבד. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים : * "שייכות הגג לכלל הדיירים – גג הבניין נחשב רכוש משותף". - הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתקנת. * "הבינוי בגג יפגע בהליך פינוי בינוי מתקדם בבניין ובעל הדירה בגג ידרוש פיצוי מוגדל". - הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתקנת ומה גם שבבדיקת הצוות המקצועי לא נמצא כי ישנו הליך פינוי בינוי מתקדם בחלקה. * "קיימת סכנה שהדייר המבקש יתנגד לקידום הפרויקט על מנת לשמור על התוספת שבנה ויפגע באינטרס הכללי". - הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתקנת.	21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

* "שינוי חזיתות המבנה – והעמסה עתידית, תוספת מרפסת על הגג עלולה להשפיע לרעה על המראה החיצוני של הבניין ולגרום לעומסים". - לא מוצע כלל בינוי בגג אלא מרפסת זיז ומרפסת דמה, תכנית צל אושרה ע"י ר"צ טרם פרסומה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.		
תוספת קומה מכח שטחים עודפים בחלקה מרפסת חורגת מקו בניין מרפסת בעומק 2 מטר תוספת שטח בגין 5% השלמת דירת גג.	05/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת: התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח ללא חישוב כללי שמכוחו ניתן לראות כי יש זכויות בניה נותרים לניצול, בנוסף מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בודדת בחזית ותכנית צל שאינה ברורה ואינה נותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין בנוסף לליקויים טכניים וגרפיים רבים. שטחי בניה: בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה, יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה. מרפסת זיז: על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין. תכנון אדריכלי:	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד. במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה, יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות. מוצעת מרפסת זיו בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. למרפסות הזיו יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, למרפסות. יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיו. יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיו. הערות גרפיות: יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת. 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: א3381 תחילת תוקף: 16/11/1995 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16 / 11 / 1995 אזור מגורים 2 מיוחד.	19/08/2024	חוות דעת תכנונית

כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה, אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים למעט "יתר הפרטים הבאים לידי ביטוי בנספחים הינם מחייבים, לרבות מספר הקומות המרבי, מספר הבניינים במגרש וכדומה". פורסמו הקלות לחריגה מקו בניין וכן לתוספת קומה כך שמובן כי מדובר על בנייה השונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/03/13 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, למעט מרפסת הזיז המבוקשת בחריגה מקו בניין מזרחי, בשיעור של 1.10 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה : עיקרי מותר : 5,365 מ"ר מרביים. 130 מ"ר מתוך שטח זה, יהיו עבור מסחר. מוצע : 30.41 מ"ר למניין שטח עיקרי. בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה,		

יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה. בחינת מרפסת זיז : עבור משפחת שפיצר מוצעת מרפסת זיז במפלס +14.50 : שטח מרפסת זיז : מותר : ניתן לתכנן מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר. מוצע : 9.93 מ"ר. עומק מרפסת זיז : מותר : 1.5 מ', בכפוף לפרסום הקלה ניתן עד 2 מ'. מוצע : 2.00 מטר, כאשר לנידון פורסמה הקלה לעניין עומק. מרווח : מותר : ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם. מוצע : 3 מטר (מרווח קיים) * 40% = 1.2 מטר. מוצעת חריגה של 1.10 מטר לתוך המרווח הקדמי . האומנם, מבחינת תקנות המרפסת עומדת במותר אך הינה בשונה ממדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסת בודדת בחזית (מדובר בחזית קדמית) בנוסף לתכנית צל לא מובנת ואך אינה נותנת מענה לסוכה לכלל הדיירים – על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין. מספר קומות : מותר : 5-6 קומות כולל קומת חניות. מוצע : קומה נוספת (1) מעל 6 הקיימות. לנידון פורסמה הקלה. גבהים : המוצע מגיע עד לרום מקסימאלי של 20.30 + .		

מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. תכנון אדריכלי : בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד, במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות. מוצעת מרפסת זיז בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. למרפסות הזיז יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל למרפסות. יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיז. יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות : יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע שטח ללא חישוב כללי שמכוחו ניתן לראות כי יש זכויות בניה נותרים לניצול, בנוסף מוצעת מרפסת זיז בחזית קדמית בודדת בחזית ותכנית צל שאינה ברורה ואינה נותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין בנוסף לליקויים טכניים וגרפיים רבים.	19/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה : בוצע חישוב נקודתי לדירת המבקש בלבד, כך שלא ניתן להשוות לנתון זה. יתרה מכך, לא הוצגה יתרת שטחים עבור המגרש בחלוקה שוויונית. על כן לא ברור מכוח מה מוצעת הבקשה. על עורך הבקשה להציג חישוב מלא לבניין, תוך גריעת ההיתרים שהופקו במהלך השנים, מהנתון המותר. במידה ונמצאה יתרה, יש לחלקה ביחס שווה בין בעלי הזכויות בנכס - לא ניתן לאשר בשלב זה. מרפסת זיז : על עורך הבקשה לעמוד במדיניות מהנדס העיר שלא תהיינה מרפסת בודדת בחזית, להראות תכנית צל ברורה הנותנת מענה לסוכה לכלל דיירי הבניין. תכנון אדריכלי : בגג המבנה מוצע תכנון נקודתי עבור מבקש אחד בלבד. במידה ותמצא יתרת שטחים ע"י עורך הבקשה, יידרש בהצגת תכנית צל וקבלת אישור לתכנון המוצע. יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, לתוספות. מוצעת מרפסת זיז בודדת בחזית בניגוד לנוהל המחלקה, בו יש להגיש מרפסות בצמדים – לא ניתן לאשר. למרפסות הזיז יש לבצע תכנון מחודש שכן ללא התחשבות ב"מרפסות סוכה". יכול ויידרש בביצוע משלוח הודעות לתכנית הצל, למרפסות. יש לצרף פרט מעקה למרפסות זיז. יש לצרף פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. הערות גרפיות : יש לציין שיפועים, ניקוז ומפלס ע"ג המרפסת המוצעת. 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.		

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 האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים מאחר וכלל ההתנגדויות הינם על הבינוי בגג שהוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת ואף לחשש לפגיעה בהליך פינוי בינוי אשר עפ"י בדיקת הצוות המקצועי לא נמצא הליך.

מדובר בתוספת מרפסת זיז ומרפסת דמה בלבד.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים :

* "שייכות הגג לכלל הדיירים – גג הבניין נחשב רכוש משותף".

- הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת.

* "הבינוי בגג יפגע בהליך פינוי בינוי מתקדם בבניין ובעל הדירה בגג ידרוש פיצוי מוגדל".

- הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת ומה גם שבבדיקת הצוות המקצועי לא נמצא כי ישנו הליך פינוי בינוי מתקדם בחלקה.

* "קיימת סכנה שהדייר המבקש יתנגד לקידום הפרויקט על מנת לשמור על התוספת שבנה ויפגע באינטרס הכללי".

- הבינוי שהוצע בגג בפתיחת התיק הוסר מהבקשה בתכנית המתוקנת.

* "שינוי חזיתות המבנה – והעמסה עתידית, תוספת מרפסת על הגג עלולה להשפיע לרעה על המראה החיצוני של הבניין ולגרום לעומסים".

- לא מוצע כלל בינוי בגג אלא מרפסת זיז ומרפסת דמה, תכנית צל אושרה ע"י ר"צ טרם פרסומה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1995/0511.10</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בניה על פי תבע+ מרפסות זיז+ ממד ו
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מינה דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

גשר החיים 15, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	170	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0887	תחילת תוקף	20/12/1960			
1071	תחילת תוקף	03/01/1963			
1071א	תחילת תוקף	20/04/1995			
1071ג	תחילת תוקף	27/04/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1991/1109- היתר בניה להכשרת דירת המבקש ממחסן לדירה. (לפני תחילת תוקף תב"ע 1071א')

1995/511.4- היתר לבניית תוספת, ומתחתיה ממ"ד ומחסן. (לפני תחילת תוקף תב"ע 1071ג')

1995/511.5- היתר לבניית תוספת, ומתחתיה ממ"ד ומחסן. (לפני תחילת תוקף תב"ע 1071ג')

1995/511.7 – היתר ל תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן .

מצב קיים :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת חלקית הכניסה הקובעת המשמשת ליח"ד וחלקה למחסנים ומקלט ברחוב : גשר החיים 13 בשכונת מקור ברוך גוש : 30076 חלקה 170.

מוצע בבקשה :

חזית מזרחית :

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80 :

מוצע קירות וירדים של הממ"ד ומעטפת

תוכנית קומת קרקע , מפלס + 0.00 :

מוצע תוספת כהרחבה לדירה הכולל ממ"ד וכן מרפסת זיז

קומה א' מפלס + 3.00 :

מוצע תוספת כהרחבה לדירה הכולל ממ"ד

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן :

1. "בניה שלא בהינף אחד מהמאושר בתבע 1071א"

2. "חריגה מקו בניין קדמי בעומק 3.50 עבור ממד"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 30/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 170.

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

מידע קודם

מתאריך		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסת זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט למרפסת זיז הריסות : עפ"י תב"ע 1071ג' : "המבנים והגדות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות את הצהוב בצורה ברורה יותר ולציין להריסה בהיתר זה לחריגות של המבקשים כתנאי למן היתר בניה יהא הריסות בפועל	22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1071ג תחילת תוקף : 27/04/2011 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1071א' תחילת תוקף 20/04/1995 1071ג' תחילת תוקף 27/04/2011 תוכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תב"ע 1071 ג' כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבנייה , מס' יח"ד מרבי , קווי הבניין נספח בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2(ב) בתב"ע 1071 ג' : "מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי , גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי , שטחי בנייה מרביים , קווי בניין מרביים." המוצע בבקשה אינו תאום את נספח הבינוי אך לא מוצע בינוי בשונה מנספח לעניינים המחייבים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 1071 ג' , סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים המוצע בבקשה אינו לכל המותר עפ"י התב"ע וע"כ פורסמה הקלה לעניין זה קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. (ראה סעיף ממ"ד) (ראה סעיף מרפסת זיו) שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע 1071 ג' : מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי : מותר עפ"י התב"ע : סה"כ 2850 מ"ר קיים בבקשה : בסך של 115.29 מ"ר מוצע בבקשה : 31.76 מ"ר		

עורך הבקשה אינו מחשב את כל הבניין היות ומוצע שטח עיקרי תואם את נספח הבינוי ש.שירות : מעל הכניסה הקובעת : מוצע בבקשה : בסך של 22.20 מ"ר מוצע שטחי שירות עבור ממ"דים מעל הכניסה הקובעת (ראה סעיף ממ"דים) גובה הבניה : מותר עפ"י נספח : מפלס הגג בגובה של 13.30 + מ' בבקשה המוצעת אין שינוי בגובה הבניה אלא ישנן הרחבות ביח"ד בקומות התחתונות מספר קומות : מותר עפ"י הוראות התוכנית : מס' קומות יהא 4 קומות מעל הנכיסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת . המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות ממ"ד : חזית מזרחית : תוכנית קומת קרקע , מפלס 0.00 + : מוצע ממ"ד בשטח של 8.62 מ"ר נטו + עובי קירות קומה א' מפלס 3.00 + : מוצע ממ"ד בשטח של 8.62 מ"ר נטו + עובי קירות מוצעים ממ"דים מחוץ לקו בניין בשונה מנספח בינוי שאינו מחייב לעניין זה כאשר פורסמה הקלה על בינוי ממ"ד מחוץ לקו בניין וכן הוצגו ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לממ"דים כנדרש עורך הבקשה המציא חתימות שכנים בפתיחת התיק כנדרש אך היות והממ"דים שונו מהתוכנית הראשונה והתיק הופנה		

לפרסום ומשלוח הודעות לכלל הדיירים מרפסת זיז : חזית מזרחית : תוכנית קומת קרקע , מפלס + 0.00 : מרפסת בשטח של 7.34 מ"ר ובעומק של 1.50 מטר ברוחב של 4.90 מטר תואמת את נספח הבינוי -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט למרפסת זיז מספר יח"ד : המוצע בבקשה אינו כולל תוספת יח"ד . הריסות : עפ"י תב"ע 1071 ג': "המבנים והגדות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות את הצהוב בצורה ברורה יותר ולציין להריסה בהיתר זה לחריגות של המבקשים כתנאי למן היתר בניה יהא הריסות בפועל אישור מחלקת השימור : התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 20/03/2024 ע"י אסנת יעקובוב אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל . אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 18/08/2024 ע"י איתמר כהן – תויק במערכת		

בקרה הנדסית/חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספות תואמות תב"ע וכן ממ"דים מעבר לנספח בינוי כמו"כ מוצעת מרפסת זיז תואמת את נספח הבינוי התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות		
בניה שלא בהינף אחד בשונה מהמאושר בתב"ע 1071א חריגה מקו בניין קדמי בעומק 3.5 מטר עבור ממ"ד	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חריגה בעומק 1.30 מקו בניין קדמי לצורך בניית ממד בקומת מרתף חריגה מקו בניין קדמי בעומק 1.30 עבור מרפסת גג מעל ממד מבוקש הוספת מחסן, מעבר למחסן וממד בשטח של 6.4 מטר ו 6.6 מטר המהווים 8% משטח הדירה בניה שלא בהינף אחד בשונה מהמאושר בתב"ע 1071א. חריגה מקו בניין קדמי בעומק 2 מטר במקום 1.50 המותרים עבור מרפסת	16/04/2024	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 :

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט למרפסת זיז

הריסות :

עפ"י תב"ע 1071ג': "המבנים והגדות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות את הצהוב בצורה ברורה יותר ולציין להריסה בהיתר זה לחריגות של המבקשים

כתנאי למן היתר בניה יהא הריסות בפועל

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1983/0300.05</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינוי שימוש, ממ"ד
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת אגף חדש לבנין קיים עבור בתי כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ועד תושבי קרית איתרי איתרי
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 24, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30236	93	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2841	תחילת תוקף	03/06/1982			
2841	תחילת תוקף	03/06/1982			
א2841	תחילת תוקף	04/07/1991			
ב2841	תחילת תוקף	11/11/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 14/06/1992 בת.ב. 1983/0300.02 עבור "חפירה ובניית מפלס +1.87 בלבד " בהיתר זה אושרו 382.55 מ"ר.

- בתאריך 20/02/1994 בת.ב. 1983/0300.03 עבור "בניית 2 כתות גן ילדים מעל ביי"כ " בהיתר זה אושרו 251.56 מ"ר עבור שטח עיקרי.

- בתאריך 26/03/1997 בת.ב. 1995/0129.00 עבור "שני מעונות יום חדשים בצמוד לבניני ציבור קיימים " בהיתר זה אושרו 469.04 מ"ר עבור שטח עיקרי ו-34.85 מ"ר עבור שטחי שירות.

- בתאריך 24/04/1996 בת.ב. 1995/0456.00 עבור "תוספת מבנה " בהיתר זה אושרו 931.84 מ"ר עבור שטח עיקרי ו-67.80 מ"ר עבור שטחי שירות. המבנה המבוקש כעת.

- בתאריך 01/05/2000 בת.ב. 1995/0129.01 עבור "ביטול רמפת גישה למבני ציבור "

- בתאריך 15/03/2005 בת.ב. 1995/0129.02 עבור "בניית תוספת 3 קומות למעון יום על מעון קיים (גן סולם) " בהיתר זה אושרו 1374.05 מ"ר עבור שטח עיקרי ו-171.44 מ"ר עבור שטחי שירות ו-750 מ"ר עבור מרפסות.

- בתאריך 03/12/2012 בת.ב. 1995/0129.05 עבור "תוכנית שינויים בפיתוח, תוספת שטחי שירות, שינויים פנימיים, שינוי במדרגות החירום " בהיתר זה אושרו 12.44 מ"ר עבור שטחי שירות.

מחות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המשמש למבנה ציבורי הכולל מעון יום, גני ילדים ובית כנסת ברחוב הרב זלמן סורוצקין 24, בשכונת הקריות החסידיות גוש : 30236 , חלקה : 93

מצב מוצע :

מוצע תוספת אגף צפוני חדש עבור 2 בתי כנסיות, ובקומת המרתף בית מדרש נוסף.

קומת מרתף , מפלס -3.45 :

חלק צפוני :

כללי :

מוצע תוספת בניה עבור בית כנסת הכולל בית מדרש, מחסן, מטבחון, שרותים, ממ"מ.

מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

מוצעות מדרגות פיתוח היורדות ממפלס הרחוב לחצר מרוצפת.

מוצעת כניסה מהחצר המרוצפת לחדר המדרגות המשותף ולבית המדרש.

קומת קרקע , מפלס +0.29 :

חלק צפוני :

כללי :

מוצע תוספת בניה עבור בית כנסת הכולל מבואת כניסה ובית מדרש.

מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות.

עבור בית כנסת קיים מוצע הריסת מדרגות קיימות.

מוצע פריצת 2 פתחים בקיר קיים בכדי לאפשר מעבר מהאגף החדש לקיים.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

חזית מזרחית :

מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש.

חזית מערבית :

מוצעת כניסה לבית הכנסת כאשר רצפת הכניסה הינה בשיפוע בשל שימוש במפלס קומת קרקע קיימת.

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

קומה א', מפלס +3.69 :

חלק צפוני :

כללי :

מוצע תוספת קומת גלריה עבור בית כנסת הכוללת מבואה, עזרת נשים, משרד שירותים וממ"מ.

עבור בית המדרש מוצע חלל כפול.

מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות.

עבור בית כנסת קיים מוצע הריסת מדרגות קיימות.

מוצע פריצת פתח בקיר קיים בכדי לאפשר מעבר מהאגף החדש לקיים.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

חזית מזרחית :

מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש.

חזית מערבית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

קומה ב', מפלס +7.09 :

חלק צפוני :

כללי :

מוצע תוספת בניה עבור בית כנסת נוסח ספרד הכולל בית מדרש, שירותים ומשרד.

מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

חזית מזרחית :

מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש.

חזית מערבית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

קומה ג' , מפלס +10.49 :

מוצע תוספת קומת גלריה עבור בית כנסת הכוללת מבואה, עזרת נשים, שירותים ממ"מ ומטבחון.

עבור בית המדרש מוצע חלל כפול.

מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

חזית מזרחית :

מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש.

חזית מערבית :

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה.

עבור קומת הגלריה מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה ד' , מפלס +13.64 :

חלק צפוני :

חזית מערבית :

מוצע חדר מדרגות משותף יציאה לגג.

מוצע חדר מכונות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מזערית בקו בניין קדמי לצורך בניית מדרגות עפ"י התקן".

2. "הקלה מזערית בקו בניין אחורי לצורך בניית ארון קודש".

3. "הקלה בדבר שינוי מנספח הבינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 10/06/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 93.

הליך פרסומי בוצע בתיק עפ"י סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה לעניין מס' מקומות חניה הנדרשים מול המוצעים כמפורט להלן : אישור הסדרי תנועה : "להחלטת הועדה המקומית מוצע בית כנסת ובית מדרש נדרש עבור בית הכנסת 17 חניות - רשאית וועדה לפטור עד ל-50% מדרישת התקן - 8 מק"ח נדרש עבור בית המדרש 2 מק"ח ס"ה נדרש עבור המוצע לאחר הפחתה 10 מק"ח מוצע שימוש ב-8 מק"ח קיימים ציבוריים בסמוך למגרש יש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים"- מובא להכרעת הועדה באם לפטור את החניות עד ל-50% מדרישת התקן בתיק הנידון מכח תוכנית 5166ב כך שיישארו 10 מקומות חניה נדרשים מוצע שימוש ב-8 מקומות קיימים ציבוריים, ויש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח חסרים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2841ב תחילת תוקף : 11/11/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2841ב' תחילת תוקף 11/11/1998 שטח לבניין ציבורי. 2841א' תחילת תוקף 04/07/1991 שטח לבניין ציבורי. תכנית מתאר 62' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית הצפונית, צידית - מוצע חדר מדרגות חיצוני לבניין בחריגה מקו בניין קדמי, לנדון פורסמה הקלה ייעודית. חזית מזרחית, אחורית – מוצעת חריגה בבנין עבור ארון קודש, לנדון פורסמה הקלה ייעודית.	23/07/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 שותק דהיינו מחייב. נספח הבינוי כולל שטחים שאושרו בהיתרים קודמים לבניה בעתיד. המוצע בנספח הבינוי באגף הצפוני עפ"י היתר שהופק בת.ב. 1995/456.00. מוצע תוספת אגף צפוני חדש עבור 2 בתי כנסיות, ובקומת המרתף בית מדרש נוסף. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -3.45 : חלק צפוני : כללי : מוצע תוספת בניה עבור בית כנסת הכולל בית מדרש, מחסן, מטבחון, שרותים, ממ"מ. מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. מוצעות מדרגות פיתוח היורדות ממפלס הרחוב לחצר מרוצפת. מוצעת כניסה מהחצר המרוצפת לחדר המדרגות המשותף ולבית המדרש. קומת המרתף אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר מוצעת קומת מרתף גדולה יותר, התכנון הפנימי שונה מהמופיע בנספח וכן מדרגות הפיתוח תוכננו באופן שונה. קומת קרקע , מפלס +0.29 : חלק צפוני : כללי : מוצע תוספת בניה עבור בית כנסת הכולל מבואת כניסה ובית מדרש.		

מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות. עבור בית כנסת קיים מוצע הריסת מדרגות קיימות. מוצע פריצת 2 פתחים בקיר קיים בכדי לאפשר מעבר מהאגף החדש לקיים. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. חזית מזרחית : מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש. חזית מערבית : מוצעת כניסה לבית הכנסת כאשר רצפת הכניסה הינה בשיפוע בשל שימוש במפלס קומת קרקע קיימת. מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר בנספח הבינוי בית הכנסת הקיים, והאגף הצפוני המוצע הינם אגף אחד ללא הפרדה כמו כן התכנון הפנימי שונה באופן מהותי מנספח הבינוי. קומה א' , מפלס +3.69 : חלק צפוני : כללי : מוצע תוספת קומת גלריה עבור בית כנסת הכוללת מבואה, עזרת נשים, משרד שירותים וממ"מ. עבור בית המדרש מוצע חלל כפול. מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות. עבור בית כנסת קיים מוצע הריסת מדרגות קיימות. מוצע פריצת פתח בקיר קיים בכדי לאפשר מעבר מהאגף החדש לקיים. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. חזית מזרחית : מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש.		

חזית מערבית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי כאשר התכנון הפנימי שונה באופן מהותי, בנספח מוצעת קומה שלמה עבור בית כנסת ולא קומת גלריה כמו כן מוצעות מרפסות גג שאינן מוצעות בבקשה. קומה ב' , מפלס +7.09 : חלק צפוני : כללי : מוצע תוספת בניה עבור בית כנסת נוסח ספרד הכולל בית מדרש, שרותים ומשרד. מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. חזית מזרחית : מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש. חזית מערבית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, כאשר בנספח הבינוי מוצעת קומת גלריה, ומרפסות, ובמוצע בבקשה מוצעת קומה שלמה עבור בית כנסת נוסח ספרד וכן התכנון הפנימי שונה באופן מהותי. קומה ג' , מפלס +10.49 : מוצע תוספת קומת גלריה עבור בית כנסת הכוללת מבואה, עזרת נשים, שירותים ממ"מ ומטבחון. עבור בית המדרש מוצע חלל כפול. מוצעת מעלית ומדרגות פנימיות משותפות. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. חזית מזרחית : מוצע בינוי זיזי עבור ארון הקודש. חזית מערבית :		

מוצע חדר מדרגות משותף חיצוני למבנה. עבור קומת הגלריה מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר בנספח הבינוי קומה ג' משמשת עבור ספריה וחדר שיעורים, ובמוצע בבקשה כקומת גלריה-עזרת נשים עבור הבית נסת בקומה מתחת, התכנון הפנימי שונה באופן מהותי מנספח הבינוי. קומה ד', מפלס +13.64 : חלק צפוני : חזית מערבית : מוצע חדר מדרגות משותף יציאה לגג. מוצע חדר מכונות. המוצע בבקשה אינו תואם לספח הבינוי, חדר המכונות תוכנן מערבית לחדר המדרגות כאשר בנספח הבינוי מופיע בחזית הצפונית. בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר הינו מחייב ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח הבינוי כנדרש". שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 3,682.75 כאשר 3,262.16 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 420.59 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : 2,582.90 ש"ח. ש. עיקרי מוצע : בסך של 982.21 מ"ר כאשר 665.53 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 316.68 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. חישוב : $2,582.21$ (עיקרי כללי קיים) + 982.21 (עיקרי כללי מוצע) = $3,565.11$ מ"ר < $3,682.75$ מ"ר המותרים – כמותר. ש. שירות : ש. שירות מותר : שטח שירות בסך של 440.67 כאשר 360.84 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 79.83 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים : 92.65 מ"ר.		

ש. שירות מוצע : בסך של 240.36 מ"ר כאשר 204.80 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 35.56 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. חישוב : 440.67 > 92.65 (ש. קיים) + 240.36 (ש. מוצע) = 333.01 מ"ר > 440.67 מ"ר המותרים – כמות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים (לשאר הבניין) : 5 קומות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : תוספת אגף לבניין קיים הכולל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר בתוכם מוצעות 2 גלריות וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת – אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי. מוצע בבקשה : גובה מבנה +16.54 מ'. המפלסים בנספח הבינוי אינם ברורים ונראה כי חלק מהמפלסים חסרים, לא ניתן היה להבין מהו גובה הבניה המירבי עפ"י הנספח, ופורסמה הקלה "בדבר שינוי מנספח הבינוי". מרפסת גג : קומה ג', מפלס +10.49 : חזית מערבית : עבור קומת הגלריה מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 9.21 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי במדויק כאשר פורסמה הקלה "בדבר שינוי מנספח הבינוי". מעלית : מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס -3.45 לקומה ג' מפלס +10.49 מיקום המעלית המוצעת אינו תואם את נספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה "בדבר שינוי מנספח הבינוי".		

קיר תמך : מותר עפ"י תקנות : "גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ', באם עולה על 3 מ' לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטר". מוצע בבקשה : חזית צפונית - מוצע קיר תומך מעבר לקו הבניין בשל חפירת קומת מרתף, בבחינת חתך קיר התמך מצא כי האחד מהטרסות/קיר התמך אינו עולה על 3 מ' – אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 08/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי. "להחלטת הוועדה המקומית מוצע בית כנסת ובית מדרש נדרש עבור בית הכנסת 17 חניות - רשאית וועדה לפטור עד ל-50% מדרישת התקן - 8 מק"ח נדרש עבור בית המדרש 2 מק"ח ס"ה נדרש עבור המוצע לאחר הפחתה 10 מק"ח מוצע שימוש ב-8 מק"ח קיימים ציבוריים בסמוך למגרש יש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים"- מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את החניות עד ל-50% מדרישת התקן בתיק הנידון מכח תוכנית 5166 כד שיישארו 10 מקומות חניה נדרשים מוצע שימוש ב-8 מקומות קיימים ציבוריים, ויש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח חסרים. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה זו. אישור אגף מבני ציבור : התקבלה התייחסות אגף מבני ציבור בתאריך 13/05/2025 ע"י ענת קליינמן כי למוצע בבקשה אין עניין למבני ציבור.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי המחייב, פורסמה הקלה כנדרש. הבקשה תוקנה טרם דיון עפ"י הנחיות שקיבל עורך הבקשה מהצוות המקצועי - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מזערית בקו בנין קדמי הקלה מזערית בקו בנין אחורי הקלה בדבר שינוי מנספח הבינוי	20/05/2025	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
	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 משרד הבריאות	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין מס' מקומות חניה הנדרשים מול המוצעים כמפורט להלן :

אישור הסדרי תנועה :

"להחלטת הוועדה המקומית מוצע בית כנסת ובית מדרש נדרש עבור בית הכנסת 17 חניות - רשאית וועדה לפטור עד ל-50% מדרישת התקן - 8 מק"ח נדרש עבור בית המדרש 2 מק"ח ס"ה נדרש עבור המוצע לאחר הפחתה 10 מק"ח מוצע שימוש ב-8 מק"ח קיימים ציבוריים בסמוך למגרש יש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים"- מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את החניות עד ל-50% מדרישת התקן בתיק הנידון מכח תוכנית 5166ב כך שיישארו 10 מקומות חניה נדרשים מוצע שימוש ב-8 מקומות קיימים ציבוריים, ויש לשלם קרן חניה עבור 2 מק"ח חסרים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2004/0243.05</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוזן אהרן
עורך הבקשה	בר לב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יצחק מירסקי 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3701	תחילת תוקף	17/11/1988	1	אזור מגורים 2	3701
7230	תחילת תוקף	30/01/2004	1	אזור מגורים מיוחד	3701

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות של מרפסות זיז לדירה מס' 7, תוספת חדר מחוזק במפלס הדירה והשלמת דירה גג בקומה העליונה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +9.00 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק הצפוני של הדירה, וכן מרפסת זיז בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 22 מ"ר,

בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוזק בשטח של מרפסת גג לרבות מבואה לחדר.

מפלס +12.00 קומה ד': מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים הבאים :

תיק 2003/243.3 ההיתר הופק בתאריך 05/11/2024 במסגרתו בקשו תוספת של מחסן ותוספת קומה חדשה לטובת דירה 7 שהינה המבקשת בבקשה הנוכחית.

היתר בניה לבניית תוספות לבניין ובניית מחסנים בתיק מספר 2004/243.1 , ההיתר הופק בתאריך 10/05/2006

תיק מס' 2004/243.2 שגם הוא הינו היתר לתוספות בעמודה ע"פ התב"ע שהופק בתאריך 13/09/2006

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

תוספת 5% השלמת גג בחלק היחסי

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה שלא בהינף אחד

העברת ריצוף גג מקומה ג לקומה ד

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 27/05/2025 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש מאחר ושטח הבינוי פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 28/04/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש אהרון אוזן- המבקש בבקשה והחתום עליה, כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה להשלמת דירת גג ומרפסות זיז, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים : מרפסת דרום מערבית מוצעת : לא הוצגה חזית רלוונטית ע"ג ולא ניתן היה לבחון מרפסת זו מבחינת תכנית צל, יש להציג חזית רלוונטית עם תכנית הצל ו היתרים קיימים ע"מ לבחן עמידה בעניין זה . ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
09/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7230 תחילת תוקף : 30/01/2004

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 3136ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת אינה סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי לבניין מס' 1 זה. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +9.00 קומה ג' : מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק הצפוני של הדירה, וכן מרפסת זיז בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 22 מ"ר, מרפסת הזיז המוצעת בחלק הצפוני מוצעת במיקום של מרפסת גג עתידית ע"פ תב"ע, השכנים למטה טרם ממשו את זכותם ולכן מוצעת מרפסת זיז, תנאי לאישורה יהיה קבלת התחייבות מהמבקשים על פירוקה בעת מימוש התב"ע. בחינת עמידת המרפסת בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. שטח : חלק מן המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטחה, חלק מן השטח מקורה ע"י מרפסת זיזית מוצעת מעל, השטח המקורה הינו בהיקף של 7.85 מ"ר ואינו חורג מ-14 מ"ר המותרים- אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין.		

תכנית צל : במקרה של מרפסת זיז זמנית במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש תכנון תכנית צל. צמד מרפסות : מוצעת מרפסת זיז בקומה מעל שתיבחן במפלס הרלוונטי, המהווה צמד. כמו כן מוצעת מרפסת זיזית בחלק הדרומי של הדירה בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. שטח : המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטח- אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. תכנית צל : לא הוצגה החזית של המרפסת המוצעת ע"ג ההרמוניקה ולא ניתן היה לבחון עמידה בתכנית צל יש להטמיע חזית רלוונטית ולאחר מכן ייבחן נושא זה. צמד מרפסות : לא הוצגה החזית של המרפסת המוצעת ע"ג ההרמוניקה ולא ניתן היה לבחון עמידה בצמד מרפסות יש להטמיע חזית רלוונטית ולאחר מכן ייבחן נושא זה. בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוץ בשטח של מרפסת גג לרבות מבואה לחדר. ע"פ חוק ההסדרים החל מ-1.6.2023		

תוספת שטח של חדר מחוזק לא יחשב כסטייה ניכרת , ולכן ניתן לאשר את החדר המוצע בשטח שירות של 9 מ"ר נטו. מוצעת מבואה לחדר המחוזק בשטח של 4.54 מ"ר, ע"פ תיקון תקנה 202 לחוק, ניתן לאפשר שטח מבואה למרחב מוגן ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מפלס +12.00 קומה ד': מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג בחינת עמידת התוספת במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין ההשלמה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון התכנית החלה לעניין אחוזי בנייה ישנו היתר בניה לבינוי בגג שטרם נבנה הוצגה תכנית צל התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף. בנוסף מוצעת מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת הזיז מוצעת מעל המרפסת המוצעת בקומה מתחת בחזית הצפונית. בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר.		

שטח : המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטחה- אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. תכנית צל : במקרה של מרפסת זיו זמנית במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש תכנון תכנית צל. צמד מרפסות : מוצעת מרפסת זיו בקומה מתחת המהווה צמד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/7246.00 שנמסר בתאריך : 12/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 7230, התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 5 קומות. הבינוי מוצעת בתוספת של קומה חמישית בהתאם לתכנית. גבהים		

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע לא קבעה סך שטחים מותרים בבניין אלא נתנה טבלת שטחים כללית התוספת מבוקשת מכח 5% השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 30723 כאשר 5% מתוכם מהווים 18.15 מ"ר. ישנם 12 בעלי דירות גג כך שלכל דירה יש 15.51 מ"ר השטח המוצע ישנו 15.50 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: תוספת שטח של חדר מחוזק לא יחשב כסטייה ניכרת, ולכן ניתן לאשר את החדר המוצע בשטח שירות של 9 מ"ר נטו. מוצעת מבואה לחדר המחוזק בשטח של 4.54 מ"ר, ע"פ תיקון תקננה 202 לחוק, ניתן לאפשר שטח מבואה למרחב מוגן ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו- עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

חדרים מחוזקים מוצע כנכתב לעיל. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג בחינת עמידת בתוספת במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין ההשלמה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון התכנית החלה לעיניין אחוזי בנייה ישנו היתר בניה לבינוי בגג שטרם נבנה הוצגה תכנית צל התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז נבחן לעיל		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות כנדרש תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש מאחר ושטח הבינוי פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 28/04/2025 התנגדויות לא התקלו שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ז' : תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה- ל"ר תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שהרחבות הדיור לשתי יחידות דיור המקושרות ע"י חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד. - ל"ר		

חוות דעת אדריכלית התקבל אישור של מנהל האגף לבינוי המוצע		
תוספת 5% השלמת גג בחלק היחסי בניה בשונה מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד העברת ריצוף גג מקומה ג לקומה ד תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר	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
	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 להשלמת דירת גג ומרפסות זיז,

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

מרפסת דרום מערבית מוצעת:

לא הוצגה חזית רלוונטית ע"ג ולא ניתן היה לבחון מרפסת זו מבחינת תכנית צל,

יש להציג חזית רלוונטית עם תכנית הצל ו היתרים קיימים ע"מ לבחן עמידה בעיניין זה .

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2020/0068.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר 2020/0068.00 לתוספת שטח עיקרי תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוקסבוים רחל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב אליהו לופיאן 7 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	58	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ג	תחילת תוקף	05/09/2015			

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 954949 בתיק רישוי מס' 2020/68.00 .

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 954949 בתיק רישוי מס' 2020/68.00 שהופק בתאריך- 25.07.2022 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.	

תוקף ההיתר פג ביום 25.07.2025. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 25.07.2028.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ג תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 954949 בתיק רישוי מס' 2020/68.00 שהופק בתאריך- 25.07.2022 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות. תוקף ההיתר פג ביום 25.07.2025. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 25.07.2028.	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

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

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 954949 בתיק רישוי מס' 2020/68.00 שהופק בתאריך- 25.07.2022 היות ותמו 3 שנים ולא החלו בעבודות.

תוקף ההיתר פג ביום 25.07.2025.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 25.07.2028.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2002/0086.17</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יעקובי ליאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

אהרון אשכולי 114, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כ

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			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב. 2002/0086.00 ובו אושר " פתיחת דלת לחצר, ריצוף חצר, מדרגות".

- בתאריך 19.01.2005 בת.ב. 2002/0086.01 ובו אושר " תוספת חדרים על הגג ותוספת מרפסת מחזית מערבית".

- בתאריך 07.09.2005 בת.ב. 2002/0086.03 ובו אושר " בניית מחסן"

- בתאריך 26.03.2006 בת.ב. 2002/0086.04 ובו אושר "שינויים בקומת מסד".

- בתאריך 27.02.2007 בת.ב 2002/0086.05 ובו אושר "שינויים במפלסים ופתיחת חלון".
- בתאריך 26.11.2007 בת.ב 2002/0086.06 ובו אושר " תוספת בניה בחזית מז' ומע' במפלס 3.0 +".
- בתאריך 19.10.2022 בת.ב 2002/0086.07 ובו אושר " תוספת מרפסת מעל עמודים".
- בתאריך 13.02.2011 בת.ב 2002/0086.08 ובו אושר " תוספות בניה עפ"י תב"ע 4982 עבור יח"ד אחת".
- בתאריך 28.06.2017 בת.ב 2002/0086.09 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד + השלמת גג".
- בתאריך 26.11.2019 בת.ב 2002/0086.10 ובו אושר " בינוי במעטפת קיימת וריצוף שטח הגג למרפסת".
- בתאריך 22.02.2022 בת.ב 2002/0086.11 ובו אושר " תוספת בניה לפי תבע, מרפסת + ממד + מחסן".
- בתאריך 2024.06.09 בת.ב 2002/0086.13 ובו אושר " הרחבת דיור מכח תבע 4982 ומרפסת זיז".
- בתאריך 2025.01.07 בת.ב 2002/0086.14 ובו אושר " תוספת בניה + ממ"ד + מרפסות".

x200f#x200f: #x200f#מוצעה הבקשה המוצעת

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 114 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30714 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס 10.8 + :

דירה מס' 23-מוצע שינוי במחיצות הדירה .

קומה ד' במפלס 60.10 + :

דירה מס' 23- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוץ .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" הקלה מנספת, מקו בניין עילי ומשטחים בגין תוספת חדר מחוץ . "

" הקלה מנספח ומקו בניין עילי בגין שינוי קונטור התוספת . "

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.04.01 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה השלמת דירת הגג , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.
08/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :

*4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 4982 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 4982 קיים נספח מס' 15, 16 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח . מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +10.8 : דירה מס' 23-מוצע שינוי במחיצות הדירה- נספח הבינוי מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +60.10 : דירה מס' 23- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזה - בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5028/2023 שהוגש מיום 2023.3.02 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : תבע 4982 נספח בינוי ע"פ טבלת שטחים- לדירה 23 -75.24 מ"ר אושר בתיק רישוי מס' 2002/0086.17.		

כעת מבוקש 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש- 5516 מ"ר. $5516 * 5\% = 275.8$ מ"ר - חלקי 24 דירות הגג הקיימות = 49.11 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +60.10 : דירה מס' 23- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.57 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע בבקשה השלמת דירת גג- ראה סעיף בהתאם. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. השלמת דירת גג 5% : 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- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. חדר מחוזה : מוצע בבקשה : חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 00.9 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 . מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות. שלביות ביצוע : תכנית 4982 סעיף 10-ז' " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." "כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת " המוצע בבקשה תוספת לא ע"פ תבע ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. תימוכין קניינים : עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 3/2 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.05.07 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4982- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה השלמת דירת הגג , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח, מקו בניין עילי ומשטחים בגין תוספת חדר מחזק. הקלה מנספח ומקו בניין עילי בגין שינוי קונטור התוספת.	11/03/2025	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה השלמת דירת הגג , התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע.

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

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2010/0474.07</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 בני ע"פ תב"ע 5062, תוספת מרפסת זיז וחדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קורנפלד פנינה
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

סולם יעקב 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	66	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 16.06.2013 בת.ב 2010/474.00 ובו אושר " הרחבת דירה עפ"י תב"ע +מרפסת +מחסן."

- בתאריך 19.06.2014 בת.ב 2010/474.01 ובו אושר " תוספת בניה לדירות בקומה א' ו- ב' ..".

- בתאריך 16.06.2014 בת.ב 2010/474.02 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת..."

- בתאריך 08.03.2017 בת.ב 2010/474.03 ובו אושר " תוספת מרפסת..."

- בתאריך 26.11.2017 בת.ב 2010/474.05 ובו אושר " תוספת בנייה, מרפסת סגורה ומרפסת סוכה..."

- בתאריך 13.08.2023 בת.ב. 2010/474.06 ובו אושר " תוספת בניה בעמודה, ותוספת מרפסת + תוספת בניה על הגג, בשינוי צורה מנספח הבינוי..".

מדובר במבנה מרובה כניסות קיימים היתרים נוספים בחלקה.

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות סולם יעקב 8 בניין מרובה כניסות.

גוש : 30716 חלקה : 66

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +2.75 :

מוצע- תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז וחדר מחוץ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

"הקלה לבניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בשונה מנספח בינוי".

"הקלה לתוספת חדר מחוץ".

תום מועד התנגדויות בתאריך 15.04.2025 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות, הבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 66.

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

מידע קודם

	מתאריך	

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חדר מחווק : מצב מוצע : קומה א' במפלס +2.75 : מוצע חדר מחווק בשטח- 9 מ"ר + עובי קירות. יש להציג חתך דרך חדר המחוקק עד מפלס הקרקע על מנת להציג 70% קירות יורדים לקרקע.	09/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 12516 - תחילת תוקף 17/10/2009, מגורים ג. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 12516 - סעיף 7 ו - "כל תוספת יחידת דיור/שינוי בקווי בנין/תוספת קומות/תוספת	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

גובה, בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת לתב"ע ולנספח הבינוי. נספח בינוי : בתכנית - 12516 קיים נספח מס' 1 מנחה. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : מוצע- תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז וחדר מחוזק. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי על כן פורסמה הקלה בנושא : "הקלה לבניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בשונה מנספח בינוי". הבינוי לא תואם במדויק לנספח הבינוי ניתן להכיר בהקלה הנ"ל גם לעניין השוני בבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5731.00 שהוגש מיום 28.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה חורג מתחום קווי בניין מאושרים – (ראה סעיף מרפסות, וחדר מחוזק). מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת קומת מרתף, תואם למותר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי.		

קומה א' במפלס +2.75 : מוצע- תוספת בינוי למגורים בשטח – 16.65 מ"ר . המוצע שונה מנספח הבינוי על כן פורסמה הקלה וניתן להכיר בהקלה גם לנושא הנ"ל. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 12514 סעיף 7 ח- "הבניה תבוצע הינף אחד לכל חדר מדרגות משותף". המוצע בבקשה לא עומד בסעיף שלביות ביצוע פורסמה הקלה : "הקלה לבניה שלא בהינף אחד". ע"כ אין מניעה לאשר. 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. חדר מחוזק חורג מקו בניין צידי וע"פ תקנות סטייה ניכרת סעיף 6 א- "בניית קיר עם פתחים לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב 10% או פחות מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות מהגבול הצדדי של המגרש". תב"ע 12514- אין סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין. פורסמה הקלה – "הקלה לתוספת חדר מחוזק". מצב מוצע : קומה א' במפלס +2.75 : מוצע חדר מחוזק בשטח- 9 מ"ר + עובי קירות. יש להציג חתך דרך חדר המחוזק עד מפלס הקרקע על מנת להציג 70% קירות יורדים לקרקע. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מרפסות : קומה א' במפלס +2.75 : מוצע- תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז וחדר מחוזק. בשטח – 6.50 מ"ר. בעומק – 2.93 מ'. עומק המרווח הינו 6.67 מ' המרפסת חורגת בשיעור של 2.23 מ' החריגה אינה עולה על ה 40% המותרים – פורסמה הקלה "לבניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובשונה מנספח בינוי". תכנית צל – היות וקיימות מרפסות נוספות בחזית זו לא נדרש תכנית צל וצמד מרפסות. אין מניעה לאשר תימוכין קניינים : בנין מרובה כניסות(3 כניסות ומעלה) – נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הכניסה הרלוונטית אשר מהרוויס 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.06.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 26.03.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 12514 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד הקלה לבניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובשונה מנספח בינוי הקלה לתוספת חדר מחוץ	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חדר מחוץ:

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.75 :

מוצע חדר מחוזה בשטח- 9 מ"ר + עובי קירות.

יש להציג חתך דרך חדר המחוזק עד מפלס הקרקע על מנת להציג 70% קירות יורדים לקרקע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2012/0160.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3-קומות על בניין קיים לשם תוספת יח"ד חדשות, סה"כ 4 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מעאלי אברהם
עורך הבקשה	אדריכל זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס אגבריה קוצי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אל איאם 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	103	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6671	תחילת תוקף	12/02/2002	103א	אזור מגורים 1 מיוחד	
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 27.08.2017 בת.ב 2012/160.00 ובו אושר " בנין חדש שלש קומות 6 יח"ד + מרתף".

קיימים היתרים נוספים בחלקה אשר לא נוגעים לבניין המבוקש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל איאם סמטה 1, תופסת 3 קומות לבניין קיים.

גוש : 30611 חלקה : 103.

מצב מוצע :

קומת מרתף קיימת במפלס +2.58 :

מוצעים מחסנים לקומה קיימת.

קומת קרקע קיימת במפלס +0.00 :

יח"ד מס' 1- מוצעת מרפסת מקורה.

יח"ד מס' 2- מוצעת מרפסת מקורה.

קומה א' קיימת במפלס +3.12 :

יח"ד מס' 3- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ב' קיימת במפלס +6.24 :

יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ג' חדשה במפלס +9.36 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז .

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז.

קומה ד' חדשה במפלס +12.48 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז חדר מדרגות.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז חדר מדרגות.

קומה ה' חדשה במפלס +15.60 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, מרפסת זיז ומרפסת גג.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, מרפסת זיז ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

" תוספת 3- קומות על בניין קיים"

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 130 .

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

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע לעניין השטחים ושטחי המרפסות יש לתקן ולצמצם למותר ע"פ התבע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 950 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5- (2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5- (4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג

וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,520 מ"ר = 950*160% ש. עיקרי מעל הקרקע: קיים : 686 מ"ר מוצע : 577.38 מ"ר סה"כ : 1263.38 ש. שירות מעל הקרקע: קיים : 316.85 מ"ר מוצע : 159.44 מ"ר סה"כ : 476.29 סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות: 1739.67 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התב"ע יש לצמצם למותר. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות לדירות עולות על 12 מ"ר לדירה יש לצמצם כנדרש, יש לחשב גם את המרפסות הקיימות בקומות הקיימות. בנוסף בתב"ע סעיף 6.13 ד- "מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה" המוצע בבקשה חורג מסעיף זה.		
	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 6671-תחילת תוקף 12/02/2002, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .		

נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7123.00 שהוגש מיום 08.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע קיימות ו-3 קומות חדשות. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)- " מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 10 יח"ד. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 950 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.		

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,520 מ"ר = 950*160% ש. עיקרי מעל הקרקע: קיים : 686 מ"ר מוצע : 577.38 מ"ר סה"כ : 1263.38 ש. שירות מעל הקרקע: קיים : 316.85 מ"ר מוצע : 159.44 מ"ר סה"כ : 476.29 סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות: 1739.67 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התבע יש לצמצם למותר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מצב מוצע: קומת מרתף קיימת במפלס +2.58 : מוצעים מחסנים לקומה קיימת. המחסנים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב כל מחסן בנפרד. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "		

הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות לדירות עולות על 12 מ"ר לדירה יש לצמצם כנדרש, יש לחשב גם את המרפסות הקיימות בקומות הקיימות. בנוסף בתב"ע סעיף 6.13 ד- "מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה" המוצע בבקשה חורג מסעיף זה. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +9.36, +12.48, +15.60. מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 03.06.25 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 13.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 25.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 10.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 04.05.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי יצא בשנת 2017 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע לעניין השטחים ושטחי המרפסות יש לתקן ולצמצם למותר ע"פ התבע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	18/03/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	תוספת 3- קיומות על בניין קיים

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע לעניין השטחים ושטחי המרפסות יש לתקן ולצמצם למותר ע"פ התבע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%.

שטח החלקה- 950 מ"ר.

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

אחוזי בנייה מרבי- 1,520 מ"ר = 950*160%

ש. עיקרי מעל הקרקע :

קיים : 686 מ"ר

מוצע : 577.38 מ"ר

סה"כ : 1263.38

ש. שירות מעל הקרקע :

קיים : 316.85 מ"ר

מוצע : 159.44 מ"ר

סה"כ : 476.29

סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות :

1739.67 מ"ר.

השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התב"ע יש לצמצם למותר.

מרפסות :

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

מוצע בבקשה :

המרפסות המוצעות לדירות עולות על 12 מ"ר לדירה יש לצמצם כנדרש, יש לחשב גם את המרפסות הקיימות בקומות הקיימות.

בנוסף בתב"ע סעיף 6.13 ד- "מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה"

המוצע בבקשה חורג מסעיף זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0222.09</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור, תוספת ממ"ד ומרפסות עפ"י תכנית מס"מ 922682
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יהודה גילה
עורך הבקשה	הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אהרון אשכולי 125, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
922682	תחילת תוקף	24/12/2021	1	מגורים ב	796
922682	תחילת תוקף	24/12/2021	200	שביל	471

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 1981.03.13 בת.ב 00.0428/1980 ובו אושר " הקמת בניין חדש".

- בתאריך 2018.02.19 בת.ב 00.0222/2015 ובו אושר " תוספת בניה תואמת תב"ע".

- בתאריך 2018.07.23 בת.ב 01.0222/2015 ובו אושר " תוספת בניה וממ"ד".

- בתאריך 2019.05.26 בת.ב 02.0222/2015 ובו אושר " תוספת בניה לדירה 23".

- בתאריך 2019.05.28 בת.ב 03.0222/2015 ובו אושר " תוספת 3 חדרי שינה ומרפסת זיז".

- בתאריך 2019.11.26 בת.ב 04.0222/2015 ובו אושר " חידוש היתר בתיק מקורי 2015/222 " .
- בתאריך 2022.08.09 בת.ב 05.0222/2015 ובו אושר " תוספת בנייה " .
- בתאריך 2023.05.08 בת.ב 07.0222/2015 ובו אושר " חידוש היתר תוספת קומה תואמת תב"ע " .
- בתאריך 2005.09.21 בת.ב 00.0216/2005 ובו אושר " סגירת מרפסת ומרפסת חדשה ומחסן חדש " .
- בתאריך 2006.03.26 בת.ב 01.026/2004 ובו אושר " הרחבת דירה בקומת קרקע מעל מחסן, ובניית מרפסת ומדרגות לגינה " .

x200f#x200f: #x200f# המוצעה

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 125 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30714 חלקה : 11.

מצב מוצע :

קומת מחסנים במפלס -80.2 :

דירה מס' 24- מוצע שינוי מחסן וחצר למגורים וריצוף חצר והצמדה של גינה.

דירה מס' 25- מוצע שינוי מחסן וחלל קיים למגורים, מדרגות, ממ"ד וחצר אנגלית.

קומת קרקע במפלס +00.0 :

דירה מס' 24- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסות זיז.

דירה מס' 25- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, הריסה של מחסן קיים, ריצוף חצר ומרפסות זיז.

קומה א' במפלס +80.2 :

דירה מס' 27- מוצע בינוי למגורים, הריסה של גג רעפים, סגירת מרפסת גג ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

1. "הקלה מנספח ביני וניוד זכויות".

2. "הקלה משלביות ביצוע בניה שלא בעמודה שלמה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 2024.10.30 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס העניין בעלי העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 922682 – סעיף 6.5 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. גדר/ מבנה/ חריגות בנייה להריסה : חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב להריסה בנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפריה ראשון בתחום התכנונית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת שטח ע"ש העירייה במועד המקודם מבניהם." -יש לסמן את כל העבירות הבנייה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנספח הבינוי.
08/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 922682

תחילת תוקף : 24/12/2021 ייעוד הקרקע : שביל התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *922682 - תחילת תוקף 2021/12/24, אזור מגורים ב'. מבטלת : *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 922682 -סעיף 4.1.2 ד'- מס' יחידות דיור המרבי הינו מחייב. גובה הבנייה המירבי . מס' קומות מירבי. שטחי בנייה מרביים. קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית- 922682 קיים נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק "הקלה מנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומת מחסנים במפלס 80.2- :		

דירה מס' 24- מוצע שינוי מחסן וחצר למגורים והצמדה של גינה- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. וריצוף חצר-בשונה מנספח בינוי-במיקום זה ע"פ נספח בינוי מוצע חדר – הנספח מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 25- מוצע שינוי מחסן וחלל קיים למגורים, מדרגות, ממ"ד וחצר אנגלית- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +00.0 : דירה מס' 24- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסות זיז- בשונה מנספח בינוי- הבינוי המוצע בשטח גדול מנספח הבינוי אך הינו עומד בסך השטחים המותרים לאותה דירה ע"פ טבלת השטחים בנספח ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 25- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, הריסה של מחסן קיים, ריצוף חצר ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי - הבינוי המוצע בשטח גדול מנספח הבינוי אך הינו עומד בסך השטחים המותרים לאותה דירה ע"פ טבלת השטחים בנספח ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +80.2 : דירה מס' 27- מוצע בינוי למגורים, הריסה של גג רעפים, סגירת מרפסת גג ומרפסת זיז- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6599/2023 שהוגש מיום 2023.09.05 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה ע"פ נספח הבינוי טבלת שטחי בנייה. דירה מס' 24- 50 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שירות. דירה מס' 25- 61 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר שירות. דירה מס' 27- 5 מ"ר עיקרי. מוצע בבקשה : קומת מחסנים במפלס -80.2 :		

דירה מס' 24- מוצע שינוי מחסן וחצר למגורים בשטח- 28.12 מ"ר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 25- מוצע שינוי מחסן וחלל קיים למגורים בשטח- 54.93 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +00.0 : דירה מס' 24- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 15.77 מ"ר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 25- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 5.51 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +80.2 : דירה מס' 27- מוצע בינוי למגורים בשטח- 4.47 מ"ר- אין מניעה לאשר. מס' קומות : לא מוצע בבקשה זו תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומת מחסנים במפלס -80.2 : דירה מס' 25- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : תבע 922682 סעיף 4.1.2 ה' (4)- "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד סגירה זו תסמן בהיתר הבנייה. " מוצע בבקשה :		

קומת קרקע במפלס +00.0 : דירה מס' 24- מוצע מרפסות זיז. דרום מערבית בשטח-5.16 מ"ר- אין מניעה לאשר. דרום מזרחית בשטח- 3.37 מ"ר – אין מניעה לאשר. דירה מס' 25- מוצע מרפסת זיז בשטח- 5.27 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +80.2 : דירה מס' 27- מוצע סגירת מרפסת גג בשטח- 10.22 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז לא מקורה בשטח-5.27 מ"ר- אין מניעה לאשר. חצר : מוצע בבקשה : קומת מחסנים במפלס -80.2 : דירה מס' 24- מוצע ריצוף חצר במיקום ע"פ נספח לחדר בשטח- 11.24 מ"ר- אין מניעה לאשר. והצמדה של גינה- התקבלו החתימות הנדרשות ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +00.0 : דירה מס' 25- מוצע הריסה של מחסן קיים , ריצוף חצר בשטח- 22.31 מ"ר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 922682 סעיף 7.1- " תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו. " במעמד התיק פורסמה הקלה עבור בניה שלא בעמודה שלמה ע"כ אין מניעה לאשר.		

ניהול מי נגר : ע"פ תבע 922682 – סעיף 6.5 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. גדר/ מבנה/ חריגות בנייה להריסה : חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב להריסה בנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפריה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת שטח ע"ש העירייה במועד המקודם מבניהם." -יש לסמן את כל העבירות הבנייה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנספח הבינוי. תימוכין קניינים : עבור בנייה על חצר משותפת- 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 25.06.03 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 24.11.17 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 927939 סעיף 4.1.2 ז' (5)- "חיזוק מבנים ע"פ תקן 413, היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ." היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש בחו"ד זו.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות .		
הקלה מנספח בינוי וניוד זכויות הקלה משלכיות ביצוע עבור בניה שלא בעמודה שלמה.	09/10/2024	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
	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

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

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

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 922682 – סעיף 6.5 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

-יש להציג חישוב כנדרש.

גדר/ מבנה/ חריגות בנייה להריסה :

חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב להריסה בנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפריה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת שטח ע"ש העירייה במועד המקודם מבניהם."

-יש לסמן את כל העבירות הבנייה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנספח הבינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0411.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת ותוספת הרחבה על הגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זליבנסקי אברהם דב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 12 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
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			
6390	תחילת תוקף	24/08/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2007/0279.04 ובו אושר "יציאה למרפסת גג הקיים בהיתר".

- בתאריך 16.02.2022 בת.ב 2007/0279.05 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז".

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 2007/0279.06 ובו אושר "הרחבת דירה + בניית ממ"ד + בניית מרפסות".

- בתאריך 19.02.2008 בת.ב 2007/0279.00 ובו אושר "תוספת בנייה לדירה + מרפסת".

- בתאריך 29.08.2012 בת.ב 2007/0279.02 ובו אושר "הכשרת עבירת בנייה. סגירת מרפסת".
- בתאריך 08.09.2020 בת.ב 2018/0396.00 ובו אושר "תוספת בנייה, גידור וריצוף חצר".
- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2007/0279.07 ובו אושר "תוספת קומה להרחבת דירה, מרפסת גג".
- בתאריך 05.05.2025 בת.ב 2007/0279.08 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסות, ממ"ד וריצוף חצר".
- בתאריך 13.02.2025 בת.ב 2017/0438.01 ובו אושר "תוספת בניה בחלל, ריצוף וגידור חצר".
- בתאריך 05.05.2025 בת.ב 2017/0438.02 ובו אושר "הרחבה על הגג+ בניית מרפסות".
- בתאריך 29.08.1977 בת.ב 1973/0708.00 ובו אושר "בניית בנין ראשון מתוך שנים במגרש".
- בתאריך 27.06.1976 בת.ב 1973/0708.01 ובו אושר "שטח שירות".
- בתאריך 03.07.2005 בת.ב 1973/0708.02 ובו אושר "תוספת בניה בקומה א' מעל גגון כניסה".
- בתאריך 21.11.2006 בת.ב 1973/0708.03 ובו אושר "הרחבת דיור עפ"י ת.ב.ע. 6390 ושימוש בגגון קיים כמרפסת".
- בתאריך 09.03.2023 בת.ב 1973/0708.05 ובו אושר "תוספת בנייה".
- בתאריך 02.07.2018 בת.ב 2016/0659.00 ובו אושר "תוספת בנייה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב ויקטור ויוליוס 12 בניין מדורג בן 3 וקומה תת קרקעיות.

גוש : 30644 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +4.20 :

דירה מס' 9- מוצע ממ"ד, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שטח עיקרי ומרפסת זיז.

קומה ב' במפלס +7.00 :

דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים וחדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"שינוי מנספח בינוי."

"תוספת מרפסת זיז העומק 2 מ' ועד 40% מהמרווח".

"תוספת על הגג ללא נסיגה של 1.2 מ'".

"תוספת שטחים בגין 5% השלמת קומת ג'".

"תוספת קומה".

"תוספת שטחים בגין תוספת ממ"ד".

"חריגה מקו בניין לשם תוספת ממ"ד".

תום מועד הגשת התנגדויות : 22/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. התוספת המוצעת עומדת בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסות : מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +4.20 : דירה מס' 9-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין חזית דרומית/ קדמית : בשטח- 9.01 מ"ר. -יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6390 תחילת תוקף : 24/08/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 6390- תחילת תוקף 24/08/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : *3907- תחילת תוקף 23/08/1991. *1978א- תחילת תוקף 01/12/1977. * תקנות התכנון והבניה. תוכנית מתאר 62 לירושלים. סטייה ניכרת : בתוכנית 6390- לא חל סעיף סטייה ניכרת.	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : הת' כנית 6390 קיים נספח בינוי מס' 1- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +4.20 : דירה מס' 9-מוצע ממ"ד, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שטח עיקרי ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים ממ"ד, מרפסות ושטחי בנייה). קומה ב' במפלס +7.00 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים וחדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה). שטח בניה : מוצע תוספת על הגג ע"פ תבע 3907 ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. ע"פ תבע 3907 סעיף 10-ה' "הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". שטח המגרש – 2652 מ"ר. $x200f\#x200f* 5\% = \#x200f2652\#$ $x200f\#x200f132.6\#x200f\#x200f\#$ - חלקי $x200f\#x200f7\#x200f\#x200f\#$ דירות הגג $x200f\#x200f = \#x200f\#x200f\#$ בחלקה $x200f\#x200f18\#x200f\#x200f\#x200f\#x200f94\#x200f\#x200f\#$ $x200f\#x200f\#x200f\#$ מ"ר בנוסף מוצעים שטחים מכוח יתרת שטחים שנותרו לניצול מכוח תבע 6390. ע"פ תיק רישוי מס' 2016/659.00 התקבלה חו"ד משפטית עם עו"ד אירנה טויב מיום 27.10.2016 אשר סוכם- "אשר סוכם שהיות והוראות תב"ע 3907 ממשיכות לחול ניתן להשתמש בשטחי הבניה שנותרו לניצול מכוח השטחים שתב"ע		

זו מקצה לחלקה מספר 6 . כך שניתן לחלק את השטח שנותר עבור כל יח"ד הדיור שבחלקה ובכך להוסיף שטחי בניה (ראה שטח מפורט בטבלת שטחי הבניה שבתב"ע 6390 סעיף 9(ב) להוראות התוכנית אשר בה מצוינים שטחי הבניה עבור המגרש הנ"ל) . היתר 1973/708.00- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 1954.08 מ"ר. היתר 1973/708.02- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 5.59 מ"ר. היתר 1973/708.03- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 56.30 מ"ר. היתר 1973/708.05- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 17.95 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390+ וחלק משטח המותר ע"פ תבע 3907- 25 מ"ר על הגג). היתר 2016/0659.00- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 16.80 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390+ וחלק משטח המותר ע"פ תבע 3907- 25 מ"ר על הגג+ השלמת דירת גג). היתר 2017/0438.01- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 59.97 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390). היתר 2017/0438.02- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 37.57 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390). היתר 2007/0279.00- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 24.62 מ"ר- (מבוקש שטחים מכוח תבע 6390). היתר 2007/0279.02- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 14.60 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390). היתר 2007/0279.06- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 52.54 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390). היתר 2007/0279.7- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 37.57 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 6390 + 25 מ"ר ע"פ תבע 3907). היתר 2007/0279.8- שטחים עיקרים שאושרו בהיתר זה- 3.44 מ"ר- (מבוקש עודפי שטחים שלא נוצלו מכוח תבע 3907). אומנם התבע 6390 מחלקת את השטחים ל-32 יח"ד אולם מספר יחידות הדיור הקיים בשטח וכן ע"פ נסח טאבו הינו 26 יח"ד ולכן נתייחס למספר היח"ד הקיימות 26- יח"ד. השטחים המותרים לדירת זו- 25 מ"ר (ע"פ תבע 3907) + 19.94 מ"ר (השלמת דירת גג) + 37.57 מ"ר (יתרת שטחים לניצול) . מוצע בבקשה :		

קומה א' במפלס +4.20 : דירה מס' 9-מוצע תוספת שטח עיקרי בשטח- 2.93 מ"ר. קומה ב' במפלס +7.00 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים וחדר מדרגות משותף בשטח-76.04 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : 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- הוצג תוכנית צל . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6896.00 שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע ממ"ד בבקשה חורג מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : ע"פ תבע 6390 סעיף מס' 9. ג'- מס' קומות מעל קומת הקרקע- 5 קומות. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע: תכנית 6390 סעיף 9.9-1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים"- המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 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. מוצע בבקשה זו תוספת ממד על גבי ממ"ד שאושר בתיק רישוי מס' 2018/396.00. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +4.20: דירה מס' 9-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +4.20: דירה מס' 9-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין חזית דרומית/ קדמית: בשטח- 9.01 מ"ר. יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה-עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה		

לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בתיק רישוי מס' 2024/411 מרפסת דמה ע"כ יש צמד. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.03.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 6390- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית . תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 3/2 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. התוספת המוצעת עומדת בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי. תוספת מרפסת זיו בעומק 2 מטר ועד 40% מהמרווח. תוספת על הגג ללא נסיגה של 1.2 מטר. תוספת שטחים בגין 5% השלמת קומת גג. תוספת קומה. תוספת שטחים בגין תוספת ממ"ד. חריגה מקו בניין לשם תוספת ממ"ד.	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

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

התוספת המוצעת עומדת בשטחים המותרים אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +4.20 :

דירה מס' 9-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין

חזית דרומית/ קדמית :

בשטח- 9.01 מ"ר.

-יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2025/0006.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והכשרת מצב קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בשאר שאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בשאר שירלי
מתכנן השלד	שלומוביץ יונתן
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ההעברה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	147	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4192	תחילת תוקף	11/07/1991			
א4192	תחילת תוקף	23/12/1993			
א7890	תחילת תוקף	01/08/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 15.05.1995 בת.ב 1994/1026.00 ובו אושר "הקמת בנין חדש למגורים: " .
- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 1994/1026.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה עליונה: " .
- בתאריך 22.05.2022 בת.ב 2021/450.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסן: " .

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות ההעברה 20 תוספת לבניין מגורים בקומה ב'.

גוש : 30723 חלקה : 147

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +6.24 :

מוצעת תוספות למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 15.06.2025 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות, הבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 147.

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה תואמת לנספח הבינוי ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקון הגג הנדרש כנכתב לעיל ע"כ מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.24 :

מוצעת תוספות למגורים – בשטח 30.28 מ"ר. השטחים המוצעים אינם מחושבים כנדרש ניראה כי השטח אינו בנוי הפועל יש לחשב את השטח הזה (שטח 6) לסך השטחים המותרים לפי הנספח לא ניתן לאשר גג נפתח. השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים אבל אינם מחושבים כנדרש עפ"י הוראות התב"ע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 6 התנגדויות. התקבלו שלושה התנגדויות שנאמרים אותם הדברים שמטוב משה, לאה גולדברג, אלישע סיונוב – : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן". לא חתמו על ההיתר אשר מתבצעת בנייה מעל נכסנו מבלי שהובאה חתימתנו במסגרת מעטפת ההיתר. מתנגד 2 + 3 – אליאב פוס ורחל פוס 2 מתנגדים שהינם בעל ואישה המבקש קומה מעל – "ניראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7890 תחילת תוקף : 01/08/2006	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7890 א - תחילת תוקף 01/08/2006, אזור מגורים 2. *"על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן לכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/4172 א' וההוראות שבתכנית מס' 7890 א זו". סטייה ניכרת: בתב"ע 7890 א' לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 7890 א' קיים נספח מס' 1 לא מופיע אם הוא מנחה או מחייב לכן נראה בו כמחייב. מוצע בבקשה: קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים. תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6574.00 שהוגש מיום 17.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות.		

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים – בשטח 30.28 מ"ר. השטחים המוצעים אינם מחושבים כנדרש נראה כי השטח אינו בנוי הפועל יש לחשב את השטח הזה (שטח 6) לסך השטחים המותרים לפי הנספח לא ניתן לאשר גג נפתח. יש להסיר את הגג הנפתח ולהציג גג בטון כמקובל לתוספת הבניה ולחשב שטח זה במסגרת השטחים המותרים. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 7890 א אין סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. מרפסות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת מרפסות . תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.03.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 7890 אין סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי, עומד בהוראות התב"ע אך לא כל השטחים מחושבים כנדרש, יש להסיר את הגג הנפתח ולהציג גג בטון כמקובל לתוספת הבניה ולחשב שטח זה במסגרת השטחים המותרים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 6 התנגדויות – להלן עיקרי ההתנגדויות: המתנגדים שמטוב משה, לאה גולדברג, אלישע סיונוב – : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזכויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן". לא חתמו על ההיתר אשר מתבצעת בנייה מעל נכסנו מבלי שהובאה חתימתנו במסגרת מעטפת ההיתר. משפחת פוס – "נראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית".		

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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה תואמת לנספח הבינוי ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקון הגג הנדרש כנכתב לעיל ע"כ מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

שטח בניה :

השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי.

מוצע בבקשה :

קומת ב' במפלס +6.24 :

מוצעת תוספות למגורים – בשטח 30.28 מ"ר.

השטחים המוצעים אינם מחושבים כנדרש נראה כי השטח אינו בנוי הפועל יש לחשב את השטח הזה (שטח 6) לסך השטחים המותרים לפי הנספח לא ניתן לאשר גג נפתח.

השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים אבל אינם מחושבים כנדרש עפ"י הוראות התב"ע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 6 התנגדויות.

התקבלו שלושה התנגדויות שנאמרים אותם הדברים שמטוב משה, לאה גולדברג, אלישע סיונוב – "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזוויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן".

לא חתמו על ההיתר אשר מתבצעת בנייה מעל נכסנו מבלי שהובאה חתימתנו במסגרת מעטפת ההיתר.

מתנגד 2 + 3 – אליאב פוס ורחל פוס 2 מתנגדים שהינם בעל ואישה המבקש קומה מעל –

"נראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית".

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2001/0503.09</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע, השלמת גג, ממ"ד, מחסן, מרפסות זיז וגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לימאוי אוריאל
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אהרון אשכולי 116, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 26.04.1981 בת.ב 1980/0796.00 ובו אושר "תוספות קומה שלישית".

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2001/0503.01 ובו אושר "תוספות בעמודה של 2 קומות להרחבת 2 יח"ד קיימות ו-2 מרפסות".

- בתאריך 07.01.2004 בת.ב 2001/0503.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה ב'".

- בתאריך 22.11.2012 בת.ב 2001/0503.03 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ע"פ תבע".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות בתאריך 22.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
09/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבינוי המוצע ע"פ תבע 3907 -אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת לא אושרה ע"י מנהל האגף – יש להמציא תוכנית חלופית . הממ"ד וחדר מחוזק עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. המחסן המוצע יש להציג חתך עם גובה תיקני . המרפסות זיז המוצעות אשר כלואות בין 3 קירות ומקורות יש להציג מקור שטחים למרפסות אלה. יש להציג מקור שטחים לחדר המדרגות המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +11.60 : הגבהת חדר מדרגות בשטח- 10.59 מ"ר- לא ברור מכוח מה השטחים המוצעים- יש להציג בהתאם לכניסה ליד סולם עליה לגג. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התוספת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית ולא מהווה שיפור אדריכלי- לא אושרה ע"י מנהל אגף. -יש להמציא תוכנית חלופית.

מחסן : גובה המחסן – 2.20 מ' יש להציג חתך דרך המחסן גובה תיקני כנדרש. יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.70 : דירה מס' 11- מוצעת מרפסות : מוצעת מרפסת זיז חזית דרום מערבית מקורה בשטח-5.88 מ"ר בין 3 קירות – המרפסת המוצעת הינה נחשבת כשטח עיקרי – במידה ולא יצגו יתר שטחים עיקרים לא ניתן לאשר את המרפסת זו. דירה מס' 12- מוצע מרפסות : מוצעת מרפסת זיז חזית דרום מערבית מקורה בשטח-5.88 מ"ר בין 3 קירות – המרפסת המוצעת הינה נחשבת כשטח עיקרי – במידה ולא יצגו יתר שטחים עיקרים לא ניתן לאשר את המרפסת זו. 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 : 4982 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע :	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8530 - תחילת תוקף 15/11/2002, אזור מגורים . * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 8530 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 4982 קיים נספח מס' 18 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "לבנייה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד עם חצר אנגלית, מבוא לממ"ד ומחסן לדירה המבוקשת- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים ממ"ד ומחסן). קומה א' במפלס +2.90 : דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת אחת תואמת נספח- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר . בנוסף מדרגות על שטח הדירה הקיימת, חצר ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיפים חצר, מרפסות). קומה ג' במפלס +8.70 : דירה מס' 11- מוצעת מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסות- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיפים מרפסות). דירה מס' 12- מוצע שינוי בפתחים ומרפסות זיז- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיפים מרפסות). קומה ד' במפלס +11.60 :		

הגבהת חדר מדרגות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוץ ומרפסות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים חדר מחוץ, מרפסות ושטחי בנייה). דירה מס' 12- מוצע תוספת בינוי למגורים , שינוי בפתחים ומרפסת – בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5225.00 שהוגש מיום 11.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המרפסות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מלבד מרפסת זיז המוצעת במפלס +2.90 חורגת מקווי בניין מאושרים. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו ע"פ תבע 4982 נספח בינוי מס' 18 ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש- 3290 מ"ר. $3290 * 5\% = 164.5$ מ"ר - חלקי 16 דירות הגג הקיימות = 28.10 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.90 : דירה מס' 8- ע"פ תבע- 21.32 מ"ר. דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.00 מ"ר. קומה ד' במפלס +11.60 : הגבהת חדר מדרגות בשטח- 10.59 מ"ר- לא ברור מכוח מה השטחים המוצעים- יש להציג בהתאם לכניסה ליד סולם עליה לגג. דירה מס' 11- ע"פ תבע- 30.00 מ"ר. דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 40.28 מ"ר. דירה מס' 12- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 10.28 מ"ר.		

השלמת דירת גג 5% : 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- התוספת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית ולא מהווה שיפור אדריכלי- לא אושרה ע"י מנהל אגף. -יש להמציא תוכנית חלופית המהווה שיפור אדריכלי. מס' קומות : מוצעת תוספת לקומת קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. מחסן : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מוצע מחסן לדירה המבוקשת. בשטח- 8.06 מ"ר- עומד במותר. גובה המחסן – 2.20 מ'- יש להציג חתך דרך המחסן גובה תיקני כנדרש. יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. ממ"ד :		

ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה חזית אחורית- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול - עומד במותר. הממ"ד המוצע בתת קרקע ואינו מהווה בסיס לעמודת ממדים מאחר ואין מיקום אחר למיקום הממ"ד אין מניעה לאשר את המיקום המוצע. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מוצע ממ"ד תת קרקעי בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. ומבוא לממ"ד בשטח-1.85 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חדר מחוזה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +11.60 : דירה מס' 11- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזה 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 . מרפסות : ע"פ תבע 4982 סעיף 10ח' (2)-" תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין ביתר הבניה". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.90 : דירה מס' 8- מוצעת מרפסות זיז : חזית דרום מערבית- בשטח- 6.04 מ"ר.		

בעומק- 2.10 מ'. במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות. חזית מערבית- בשטח- 4.66 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.20 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק עד 1.5 מ' -עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' במפלס +8.70 : דירה מס' 11- מוצעת מרפסות : מוצעת מרפסת גג בשטח- 8.93 מ"ר. מוצעת מרפסת זיז חזית דרום מערבית מקורה בשטח- 5.88 מ"ר בין 3 קירות – המרפסת המוצעת הינה נחשבת כשטח עיקרי- במידה ולא יצגו יתר שטחים עיקרים לא ניתן לאשר את המרפסת זו. דירה מס' 12- מוצע מרפסות : מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.99 מ"ר. מוצעת מרפסת זיז חזית דרום מערבית מקורה בשטח- 5.88 מ"ר בין 3 קירות – המרפסת המוצעת הינה נחשבת כשטח עיקרי- במידה ולא יצגו יתר שטחים עיקרים לא ניתן לאשר את המרפסת זו. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חזית מערבית : בשטח- 3.59 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.20 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק עד 1.5 מ' -עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ד' במפלס +11.60 : דירה מס' 11- מוצע מרפסות. חזית מזרחית-מרפסת גג בשטח- 11.34 מ"ר-חלק ממנה סגורה בזכוכית ואלומיניום שהוא תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. חזית דרומית מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.74 מ"ר- אין מניעה לאשר.		

חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשטח- 5.96 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק עד 1.5 מ' -עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. דירה מס' 12- מוצע מרפסת . חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשטח- 5.96 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק עד 1.5 מ' -עומד במותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח 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 . חצר : קומה א' במפלס +2.90 : דירה מס' 8- מוצע חצר בשטח-21.12 מ"ר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8530 סעיף 8- א' הוראות בתוכנית 4982 סעיף 10-ז' מבוטלות באת. במקום תחולנה ההוראות הבאות : "תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת יחידת דיור אחת תבוצע בהינף אחד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה" – המוצע עומד בהוראות ע"כ אין מניעה לאשר. "תוספת הבניה על גג הבניין תיבנה בשלבים באופן שתותר הרחבת כל יחידות דיור בנפרד"- המוצע עומד בהוראות ע"כ אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . במעמד פתיחת התיק הוצגו חתימות שכנים כנדרש. 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 : ניתן אישור בתאריך 12.06.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.03.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 08.06.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8530- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"פ תבע 3907- אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת לא אושרה ע"י מנהל האגף – יש להמציא תוכנית חלופית . הממ"ד וחדר מחוזה עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. המחסן המוצע יש להציג חתך עם גובה תיקני .		

המרפסות זיז המוצעות אשר כלואות בין 3 קירות ומקורות יש להציג מקור שטחים למרפסות אלה. יש להציג מקור שטחים לחדר המדרגות המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת ממ"ד/ חדר מחוזק על הגג הקלה לתוספת מחסן בשטח 8% בחלק היחסי הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה לבניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר וכן ריצוף גג הקלה לבניה שלא בהינף אחד. הקלה לבניה 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
	ע"פ תבע 8530 סעיף 2ב'- תנאי לקבלת היתר אישור ממהנדס קונסטרוקציה לעניין יציבות הבניין	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע ע"פ תבע 3907 -אין מניעה לאשר.

5% השלמת דירת לא אושרה ע"י מנהל האגף – יש להמציא תוכנית חלופית .

הממ"ד וחדר מחוזק עומדים במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

המחסן המוצע יש להציג חתך עם גובה תיקני .

המרפסות זיז המוצעות אשר כלואות בין 3 קירות ומקורות יש להציג מקור שטחים למרפסות אלה.

יש להציג מקור שטחים לחדר המדרגות המוצע.

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

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +11.60 :

הגבהת חדר מדרגות בשטח- 10.59 מ"ר- לא ברור מכוח מה השטחים המוצעים- יש להציג בהתאם לכניסה ליד סולם עליה לגג.

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התוספת המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית ולא מהווה שיפור אדריכלי- לא אושרה ע"י מנהל אגף.

-יש להמציא תוכנית חלופית.

מחסן :

גובה המחסן – 2.20 מ'- יש להציג חתך דרך המחסן גובה תיקני כנדרש.

יש להציג ע"י ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דייר הבניין.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +8.70 :

דירה מס' 11- מוצעת מרפסות :

מוצעת מרפסת זיז חזית דרום מערבית מקורה בשטח-5.88 מ"ר בין 3 קירות – המרפסת המוצעת הינה נחשבת כשטח עיקרי – במידה ולא יצגו יתר שטחים עיקרים לא ניתן לאשר את המרפסת זו.

דירה מס' 12- מוצע מרפסות :

מוצעת מרפסת זיז חזית דרום מערבית מקורה בשטח-5.88 מ"ר בין 3 קירות – המרפסת המוצעת הינה נחשבת כשטח עיקרי – במידה ולא יצגו יתר שטחים עיקרים לא ניתן לאשר את המרפסת זו.

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1979/0043.17</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מיכאלי מאיר
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

ראובן מס 132, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
4477	תחילת תוקף	01/07/1996			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 17.09.1980 בת.ב 1979/0043.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 26.08.1996 בת.ב 1979/0043.01 ובו אושר "תוספת לסטודיו".

- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 1979/0043.02 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 1979/0043.05 ובו אושר "הרחבת דיור בקונטור בניין קיים, מרפסת זיז ומחסן".

- בתאריך 28.11.2024 בת.ב 1979/0043.09 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסת".

- בתאריך 29.10.2024 בת.ב 1043.00/1979 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסת".

- בתאריך 12.01.1999 בת.ב 1998/0485.00 ובו אושר "חנות מכולת".

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 1998/0485.03 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים."

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב ראובן מס' 132 בניין מדורג בן 4 קומות, בעל 4 כניסות .

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +8.40 :

מש' מיכאלי- מוצע תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

קומה ד' במפלס +11.20 :

מש' מיכאלי- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

" הקלה בדבר תוספת 2.5% לתוספת קומה".

” הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת 6% המותרים.”

” תוספת מרפסות זיז , ובעומק של עד 2.0 מ ’’ .

" השלמת גג 5% המותרים."

” היתכנות לתוספת חדר מחוץ . ”

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם : התקבלה התנגדות מאת הדייר בן שלום יוסף מאיר, כתובת המתנגד בניין 132, קומה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : " חסימה מקור השמש והאור והאוויר, בנייה על שטח משותף, ריבוי דירים רעש ולכלוך, הכבדה על התשתיות וקריסתם, אי ידעתנו על התוכנית "	08/07/2025	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

5/27/02		
תחילת תוקף :		
05/11/1987		
ייעוד הקרקע :		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :		
* 4477 - תחילת תוקף 01/07/1996, לעניין חנות המכולת בלבד.		
* 2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים 1.		
תוכניות כפופות :		
*תכנית מתאר 62.		
*1861.		
* תקנות התכנון והבניה.		
סטייה ניכרת :		
תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת.		
נספח בינוי :		
בתוכנית- 2625א' - לא קיים נספח בינוי.		
קווי בניין :		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5467.00 שהוגש מיום 27.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		
התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין מאושרים.		
המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מרפסות).		
מס' יח"ד :		
לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד- לא רלוונטי.		

מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה מכוח הקלה 2.5%. שטח בניה : השטחים המבוקשים הינם מעבר לשטחי בניה המותרים ע"פ התבע. שטח המגרש- 16226 מ"ר. $25.35 = 16226 * 2.5\% = 973.56$ מ"ר לחלק ל-16 דיירות הגג = 25.35 מ"ר לכל דייר. $15.96 = 16226 * 6\% = 973.56$ מ"ר לחלק ל-61 דיירים בחלקה = 15.96 מ"ר. $70.50 = 16226 * 5\% = 3.811$ מ"ר - חלקי 16 דירות הגג הקיימות = 70.50 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : מש' מיכאלי- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 9.32 מ"ר. קומה ד' במפלס +11.20 : מש' מיכאלי- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 65.20 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : 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- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסות : קומה ג' במפלס +8.40 : מש' מיכאלי- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקו בניין כתום. מקורה בשטח- 5.32 מ"ר- עומד במותר. לא מקורה בשטח- 1.45 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה-עומד מהמותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ד' במפלס +11.20 : מש' מיכאלי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום. בשטח- 5.32 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה-עומד מהמותר. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות. ממ"ד : לא מוצע במסגרת בקשה זו מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : בתב"ע 2625א'- סעיף 25 :		

בשלב ראשון יבוצעו הבניינים שבאזור מגורים 1 התועם ברובו לבינוי שבתוכנית מס' 2625. בשלב שני יבוצעו הבניינים באזור מגורים 1 ו-3 השונה בצורת הבינוי מתוכנית מס' 2625. לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש תוספת שטח קטנה מ-200 מ"ר-לא רלוונטי. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.03.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2625 א'- לא כוללת סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה 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 הדייר בן שלום יוסף מאיר, כתובת המתנגד בניין 132, קומה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד: " חסימה מקור השמש והאור והאוויר, בנייה על שטח משותף, ריבוי דירים רעש ולכלוך, הכבדה על התשתיות וקריסתם, אי ידעתנו על התוכנית " המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
הקלה בדבר תוספת 2.5% לתוספת קומה הקלה בזכויות הבניה בדבר תוספת 6% המותרים תוספת מרפסות זיז , ובעומק של עד 2.0 מ"מ השלמת גג 5% המותרים היתכנות לתוספת חדר מחוזק.	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

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

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

המרפסות המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר.

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

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם :

התקבלה התנגדות מאת הדייר בן שלום יוסף מאיר, כתובת המתנגד בניין 132 , קומה מתחת למבקש.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

להלן טענות המתנגד :

" חסימה מקור השמש והאור והאוויר, בנייה על שטח משותף, ריבוי דירים רעש ולכלוך, הכבדה על התשתיות וקריסתם, אי ידעתנו על התוכנית "

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2005/0926.18</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 5062
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שורץ אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

סולם יעקב 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5062	תחילת תוקף	21/04/2000	10	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 5 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 7.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 18.13 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בתוספת שטח עיקרי תואם נספח לדירה מס' 7 התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. ההתנגדות הוגשה בהתאמה לתכנית שהוגשה בפתיחת התיק והיתה לעניין מרפסת הזיז המוצעת ומרפסת הגג המוצעת, לאחר הוועדה הקודמת, שני מרפסות אלו הוסרו מהבקשה וכעת הבקשה תואמת נספח בינוי כך שההתנגדות אינה רלוונטית כרגע
08/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : לא התקבלו תימוכין קנייניים בגין מרפסת הגג המוצעת לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת לא ניתן לאר סגירת מרפסת שאינה תואמת תב"ע ישנה חריגה בשטחי בנייה מאושרים ע"פ תב"ע.

כעת, לאחר הדיון, התכנית תוקנה כך שהוסרו מהבקשה מרפסת הגג ומרפסת הזיז שאינן תואמות תכנית, השטח העיקרי הותאם בהיקפו למאושר ע"פ תכנית- 18.20 מ"ר. וסגירת המרפסות בוטלה. והליקויים הגרפים תוקנו כנדרש לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +0.00 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 18.13 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6046.00 שנמסר בתאריך : 14/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין		

שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." יש לעמוד בהוראה הנ"ל ולבצע ריצוף וכו'. מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים : התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 18.13 מ"ר- עומד במותר התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. ההתנגדות הוגשה בהתאמה לתכנית שהוגשה בפתיחת התיק		

והיתה לעינין מרפסת הזיז המוצת ומרפסת הגג המוצעת, שני מרפסות אלו הוסרו מהבקשה וכעת הבקשה תואמת נספח בינוי כך שההתנגדות אינה רלוונטית כרגע. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לענין חיזוק מבנים		
מדובר בתוספת שטחים עיקריים , מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תימוכין קנייניים : יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף. מרפסת זיז מוצעת : לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת , וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. סגירת מרפסות גג מוצעת :	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בניה שטחים : התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר - יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת. לאחר שהבקשה תתוקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף - שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה. 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 : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +0.00 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 20.87 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 7.15 מ"ר , מרפסת זו מוצעת במיקום של מרפסת גג עתידית ע"ג תוספות בקומה תחתונה ע"פ תב"ע, המרפסת מוצעת בהיקף קטן יותר ממרפסת הגג העתידית. בחינת עמידתה בתקנות : עומק :	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגין עומקה שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 7.15 מ"ר מרווחים: המרפסת מוצעת בתחום קו הבניין הכתום ו תכנית צל: מאחר ומדובר במרפסת בתחום בינוי עתידי ע"פ תבע שתהפך בעתיד למרפסת גג אין צורך בתכנון מרפסת צל, יש לקבל התחייבות מהדייר לפירוקה בעת מימוש התב"ע צמד מרפסות: לא הוצגה מרפסת צמד לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת גג על גבי בינוי קיים מקורי של דירה מתחת בהיקף של 13.09 מ"ר, מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי והיא מוצעת לסגירה, הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, ניתן לאשר את מרפסת הגג ללא ההסגירה בכפוף לקבלת חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בנוסף מוצעת סגירת אלומיניום למרפסת גג קיימת נוספת,, כאמור סגירת מרפסות מתאפשרת רק למרפסות תואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר סגירה זו ויש לבטל. שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6046.00 שנמסר בתאריך: 14/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה		

שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר - יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ממדים לא מבוקש 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 נבחן לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף השטח העיקרי תואם נספח ולא נדרשים בגינו חתימות פוזיטיביות. מרפסת זיז לא נדרשת בגינה חתימות. בגין מרפסת הגג המוצעת יש לקבל חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי העמודה. תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. המלצת האגף הינה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את מרפסת הזיז המוצעת.		

חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי אין מניעה לאשר, את מרפסת הזיז המוצעת והסגירות המוצעות יש לבטל.		
מדובר בתוספת שטחים עיקריים, מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: תימוכין קנייניים: יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף. מרפסת זיז מוצעת: לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. סגירת מרפסות גג מוצעת:	09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בניה שטחים : התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת. לאחר שהבקשה תתוקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף- שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה. 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 עבור מרפסת בעומק 2 מטר הקלה משלביות ביצוע הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי	02/07/2024	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בתוספת שטח עיקרי תואם נספח לדירה מס' 7

התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה.

ההתנגדות הוגשה בהתאמה לתכנית שהוגשה בפתיחת התיק והיתה לעיניין מרפסת הזיז המוצעת ומרפסת הגג המוצעת,

לאחר הוועדה הקודמת, שני מרפסות אלו הוסרו מהבקשה וכעת הבקשה תואמת נספח בינוי כך שההתנגדות אינה רלוונטית כרגע

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2003/0306.04</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג בשונה מנספח בינוי בניית מרפסת, בניית מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפשטיין עדינה
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

קמזון יעקב דוד 23, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4982	תחילת תוקף	27/06/2001	2	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 3 קומות, וקומה רביעית חלקית

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 וכן מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה 11 וכן סגירת מרפסת קיימת לדירה 5, בנוסף מוצעת תוספת קומת לדירות 5,6 וכן הגדלת קומת גג קיימת לדירה 11

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.54 - קומת מרתף: מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 בהיקף של 12.39 מ"ר, וכן תכנית צל למחסנים עתידיים

מפלס 5.40 + קומה ב': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר וכן תוספת של פתחים חדשים בדירה

לדירה מס' 5 מוצע קירווי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת.

לדירות 5,6 מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה.

מפלס +8.10 קומת גג : מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירות 5,6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בהיקף של 46.54 מ"ר לכל דירה וחדר מחוץ, לדירה מס' 11 מוצעת השלמת קומת גג קיימת הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 18.95 וכן חדר מחוץ.

בנוסף מוצעת תופת של קיר מעטפת לכיוון החזית לדירה הרביעית שאינה בונה במסגרת הבקשה הנוכחית.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע , להלן ההיתרים הרלווטים :

תיק 2003/306 הופק היתר בתאריך 22/07/2003 במסגרתו בוקשה קומת גג לדירה מס' 11 שהינה מבקשת בבקשה הנוכחית ומוצעת לה השלמת קומה שאןשרה וכן תוספת מחסנים ותוספות לדירות.

2003/306.1 הופק בתאריך 14/01/2009 במסגרתו בוקשו תוספות מחסנים.

2003/306.3 הופק בתאריך 14/11/2023 במסגרתו ביקשו תוספת קומת גג לדירה סמוכה לדירה 11 וכן מרפסת זיז זהה למרפסת המבוקשת בבקשה הנוכחית.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

שינוי מנספח בינוי -

הוספת מחסן 8% משטח הדירה -

הוספת 5% השלמת גג לדירה 11 -

הוספת מרפסת זיז עד 2.00 -

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 27/08/2024, לא התקבלו התנגדויות.

לאחר הדיון הבקשה הופנתה שוב לפרסום, עקב ההחלטת הוועדה

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 26/06/2025 לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
14/07/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4982 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד רקע לבקשה :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15/01/2025 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: ההשלמת דירת גג אינה מהווה שיפור אדריכלי ויש להציע מעטפת לשכן או לחילופין הקמת קיר בגובה מלא לכיוון החזית כדי ליצור מופע אחיד כלפי הרחוב וקבלת הסכמה פוזיטיבית של השכן/ משלוח הודעות. הצגת שטח מחסנים עתידיים לוודא עמידה בשטח מותר לא ניתן לאשר סגירת מרפסת חלקית כעת לאחר הדיון, התקבלה תכנית מתוקנת כאשר מוצע קיר מלא לאורך החזית בהתאם להחלטת הוועדה על מנת לעמוד בעניין השיפור האדריכלי, הוצגה טבלה המראה עמידה בשטח מותר למחסנים עתידיים והמרפסות המוצעות לסגירה הוצגו לסגירה מלאה בהתאם לנדרש. התכנית המתוקנת יצאה להליך משלוח הודעות בגין השינויים, לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה. לפיכך ולאור התיקונים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש: 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 מס' 1 לבניין 122 . מדובר בנספח "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב. הבקשה אינה תואמת את נספח הבינוי כמפורט: מפלס 2.54- קומת מרתף : מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 בהיקף של 12.39 מ"ר, המחסן מבוקש מכח 8% מחסן לדירה, פורסמה הקלה בגין	

המחסן, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו. בחינת עמידה בשטחים תיבחן בפרק "שטחים" בנוסף מוצגת תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, מפלס 5.40 + קומה ב' : מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה מרפסת זו מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג, אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת אישור התב"ע. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגינה ואין מניעה לאשר שטח : מוצעת בשטח של 10.30 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין צמד מרפסות : ישנה מרפסת זהה שאושרה לדירה סמוכה בתיק קודם, המהווה צמד. תכנית צל יש מרפסות ליתר הדירות ולכן אין צורך לתכנית צל. אין מניעה לאשר את המרפסת המבוקשת. בנוסף מוצעים תוספת של פתחים חדשים בדירה, אין מניעה		

לאשר. לדירות 5,6 מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה. אין מניעה לאשר. מפלס +8.10 קומת גג : מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירות 5,6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בהיקף של 46.54 מ"ר לכל דירה וחדר מחוץ , לדירה מס' 11 מוצעת השלמת קומת גג קיימת הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 18.95 וכן חדר מחוץ. ע"פ תכנית 4982 לדירות אלו תוכננו תוספות על הגג בהיקף של 30 מ"ר, התוספת המוצעת שונה מנספח הבינוי היות ומבוקשת גם 5% השלמת דירת גג, וחדר מחוץ , פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח הבינוי. את החדר המחוזק אין מניעה לאשר, לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך 1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוץ מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת בחינת עמידת המוצע במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג : מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר מדובר בדירות עליונות אין סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה בתכנית החלה ישנם 4 בעלי דירות גג, מוצגת השלמת דירת גג לשלושה דירות מתוך ארבע, הוצגה תכנית צל מותאמת לדירה הרביעית וכן קיר בגובה מלא לכיוון החזית ע"מ ליצור מופע אחיד לרחוב בהתאם להחלטת הוועדה אושרה תכנית 1454198 המאשרת בינוי ע"פ תב"ע והשלמת דירת גג בפעימה אחת. עניין שיפור אדריכלי נבחן בוועדה הקודמת והתקבלו הנחיות איך לפעול , התכנית תוקנה בהתאם כפי שנכתב לעיל כך שכרגע ישנה עמידה בשיפור אדריכלי. לדירה מס' 11 כאמור , קיים בינוי על הגג לפי תב"ע בהיתר קודם וכעת מבוקשת ההשלמה והחדר המחוזק בהתאמה לשני		

הדירות הנוספות. לדירה זו מוצעת מרפסת גג קיימת בהיתר קודם לסגירה באלומיניום וזכוכית, יש להראות כראוי בתכניות, חתכים וחזיתות ולהציג את חומרי הסגירה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5688.00 שנמסר בתאריך: 22/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה נוספת בהתאמה לנספח הבינוי. גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים: הקומה מוצעת מכח שטחים לפי תב"ע + השלמת דירת גג + חדר מחוזק. להלן פירוט: לפי תב"ע ניתן לבנות לכל דירה 30 מ"ר מבוקש שטח עיקרי לדירות 5,6 בהיקף של 46.43 מ"ר, כאשר 30 מ"ר מתוכם מכח התב"ע והיתרה מכח השלמת דירת גג. שטח החלקה הינו 7910 מ"ר, ישנם 18 דירות גג רלוונטיות בחלקה, ולכן לכל דירה ניתן לבנות 21.97 מ"ר.		

שטח מותר לכל דירה הינו 51.97 מ"ר שטח מוצע לדירות אלו עומד במותר. לדירה מס' 11 יש 30 מ"ר קיימים בהיתר ומבוקש שטח בהיקף של 18.95 מ"ר מכח השלמת דירת גג. עומד במותר ואין מניעה לאשר. התנגדויות : לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		
הבקשה היא לתוספת בניה על הגג בשונה מנספח בינוי, בנית מרפסת ובנית מחסן. תוספת על הגג : באשר לתוספת המוצעת מכוח השלמת דירת גג, היא אינה מהווה שיפור אדריכלי ולכן נדחית במתכונתה המוצעת. שכן גם בהתאם להחלטת וועדת הערר לא די בתכנית צל ויש להציע מעטפת לשכן. לאור האמור, הוועדה מורה על תיקון התכנית והצגת מעטפת מלאה לדירת השכן . כמו כן נדרש כי בעל המעטפת יחתום על הבקשה. לחילופין, אופציה שניה היא כי התכנית תתוקן כך שיוקם קיר בגובה מלא לכיוון החזית כדי ליצור מופע אחיד כלפי הרחוב ותוגש הסכמה פוזיטיבית של השכן או משלוח הודעות. מחסן :	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הוצגה תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא עמידה בשטח מותר. סגירת מרפסות : לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר התיקונים הנ"ל. תנאי ראשונה לקבלת היתר : מאחר ומבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158. מרפסת הזיז מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג, אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת מימוש התב"ע. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4982 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 לבניין 122 תכניות כפופות : 2625 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	24/12/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין 122 . מדובר בנספח "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב. הבקשה אינה תואמת את נספח הבינוי כמפורט : מפלס 2.54- קומת מרתף : מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 6 בהיקף של 12.39 מ"ר, המחסן מבוקש מכח 8% מחסן לדירה, פורסמה הקלה בגין המחסן, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו. בחינת עמידה בשטחים תיבחן בפרק "שטחים" בנוסף מוצגת תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא עמידה בשטח מותר. מפלס 5.40 + קומה ב' : מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה מרפסת זו מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג , אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת אישור הת"ע. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגינה ואין מניעה לאשר שטח : מוצעת בשטח של 10.30 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר		

מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין צמד מרפסות : ישנה מרפסת זהה שאושרה לדירה סמוכה בתיק קודם, המהווה צמד. תכנית צל יש מרפסות ליתר הדירות ולכן אין צורך לתכנית צל. אין מניעה לאשר את המרפסת המבוקשת. בנוסף מוצעים תוספת של פתחים חדשים בדירה, אין מניעה לאשר. לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר התיקונים הנ"ל. לדירות 5,6 מוצעות תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה. אין מניעה לאשר. מפלס +8.10 קומת גג : מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירות 5,6 הכוללת תוספת של שטחים עיקריים בהיקף של 46.54 מ"ר לכל דירה וחדר מחוזק , לדירה מס' 11 מוצעת השלמת קומת גג קיימת הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 18.95 וכן חדר מחוזק. ע"פ תכנית 4982 לדירות אלו תוכננו תוספות על הגג בהיקף של 30 מ"ר, התוספת המוצעת שונה מנספח הבינוי היות ומבוקשת גם 5% השלמת דירת גג, וחדר מחוזק , פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח הבנוי. את החדר המחוזק אין מניעה לאשר, לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך 1.6.2023		

תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת בחינת עמידת המוצע במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר מדובר בדירות עליונות אין סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה בתכנית החלה ישנם 4 בעלי דירות גג, מוצגת השלמת דירת גג לשלושה דירות מתוך ארבע, הוצגה תכנית צל מותאמת לדירה הרביעית. מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158 עניין שיפור אדריכלי לא אושר ע"י מנהל האגף ולפיכך לא ניתן לאשר. לדירה מס' 11 כאמור, קיים בינוי על הגג לפי תב"ע בהיתר קודם וכעת מבוקשת ההשלמה והחדר המחוזק בהתאמה לשני הדירות הנוספות. לדירה זו מוצעת מרפסת גג קיימת בהיתר קודם לסגירה באלומיניום וזכוכית, יש להראות כראוי בתכניות, חתכים וחזיתות ולהציג את חומרי הסגירה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5688.00 שנמסר בתאריך: 22/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות		

מוצעת תוספת קומה נוספת בהתאמה לנספח הבינוי. גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: הקומה מוצעת מכח שטחים לפי תב"ע + השלמת דירת גג + חדר מחוץ. להלן פירוט: לפי תב"ע ניתן לבנות לכל דירה 30 מ"ר מבוקש שטח עיקרי לדירות 5,6 בהיקף של 46.43 מ"ר, כאשר 30 מ"ר מתוכם מכח התב"ע והיתרה מכח השלמת דירת גג. שטח החלקה הינו 7910 מ"ר, ישנם 18 דירות גג רלוונטיות בחלקה, ולכן לכל דירה ניתן לבנות 21.97 מ"ר. שטח מותר לכל דירה הינו 51.97 מ"ר שטח מוצע לדירות אלו עומד במותר. לדירה מס' 11 יש 30 מ"ר קיימים בהיתר ומבוקש שטח בהיקף של 18.95 מ"ר מכח השלמת דירת גג. עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק לכל דירה בהיקף של 9 מ"ר נטו אין מניעה לאשר, לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך 1.6.2023- תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בחינת עמידת המוצע במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר מדובר בדירות עליונות אין סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה בתכנית החלה ישנם 4 בעלי דירות גג, מוצגת השלמת דירת גג לשלושה דירות מתוך ארבע, הוצגה תכנית צל מותאמת לדירה הרביעית. מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158 עניין שיפור אדריכלי לא אושר ע"י מנהל האגף ולפיכך לא ניתן לאשר. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז		

מוצעת תוספת של מרפסת זיזית לדירה מס' 11 בחזית הדרומית של הדירה בהיקף של 10.30 מ"ר המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינה מרפסת זו מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג, אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת אישור הת"ע. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגינה ואין מניעה לאשר שטח : מוצעת בשטח של 10.30 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין צמד מרפסות : ישנה מרפסת זהה שאושרה לדירה סמוכה בתיק קודם, המהווה צמד. תכנית צל יש מרפסות ליתר הדירות ולכן אין צורך לתכנית צל. אין מניעה לאשר את המרפסת המבוקשת תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הבניין בעת פתיחת התיק תנאים טרם דיון		

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית עניין שיפור אדריכלי לא אושר ע"י מנהל האגף ולפיכך לא ניתן לאשר.		
מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירות 5,6 ו11 ומחסן. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : השלמת דירת גג : לא התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף ונדרשו שיפורים בתכנון אשר לא בוצעו.	24/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחסן : הוצגה תכנית צל למחסנים עתידיים ליתר הדירות בעמודה, יש להציג את שטח המחסנים העתידיים המוצעים ע"מ לוודא עמידה בשטח מותר. סגירת מרפסות : לדירה מס' 5 מוצע קירוי חלקי על מרפסת קיימת מאושרת, ע"פ סעיף ח' 8 תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, הסגירה מוצעת חלקית על המרפסת ומהווה מפגע תכנוני ולא ניתן לאשר כך, יש להציע סגירה על כל המרפסת ולציין את חומרי הסגירה בתכנית, חזית וחתך והמרפסת תיבחן לאחר התיקונים הנ"ל. תנאים לקבלת היתר : מאחר ולשני דירות מתוך השלושה מבוקשת גם בניה לפי תב"ע וגם השלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1207158 מרפסת הזיז מוצעת במיקום עתידי של מרפסת גג, אך מאחר והשכנים טרם מימשו בינוי מתחת לא ניתן לבקשה כך, תנאי לאישורה יהיה התחייבות לפירוק בעת מימוש התב"ע. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
שינוי מנספח בינוי הוספת מחסן 8% משטח הדירה הוספת 5% השלמת דירת גג לדירה זו הוספת מרפסת זיז עד 2 מטר.	03/04/2024	הכנת נוסח פרסום
שינוי מנספח בינוי הוספת מחסן 8% משטח הדירה הוספת 5% השלמת גג לדירה 11 הוספת מרפסת זיז עד 2.00	20/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
שינוי מנספח בינוי - לצורך ניצול השטח בתכנון פנים הוספת מחסן 8% משטח הדירה -	28/08/2022	הכנת נוסח פרסום

הוספת 5% השלמת גג לדירה 11 -		
הוספת מרפסת זיז עד 2.00 -		

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
	התחייבות לפירוק מרפסת בעת מימוש התבע	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירות 5,6, 11 ומחסן.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0106.13</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת ממ"ד, מחסן, מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברשי יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	מהנדס אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

חיים גרינברג 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
305870	תחילת תוקף	04/02/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 1981/12/17 בת.ב. 00.0321/1981. עבור "בניין חדש"

- הופק בתאריך 2020/07/27 בת.ב. 02.0321/1981. עבור " הרחבת דירות- ממ"דים+ חדרים, תוספת מרפסות והרחבת דירות קומת גג."

- הופק בתאריך 2022 / 12 / 06 בת.ב. 0106 / 2018 . עבור " תוספת בניה ובניית מרפסות. "

- הופק בתאריך 2022 / 08 / 21 בת.ב. 0106 / 2018 . עבור " תוספת בניה, בניית מחסנים, בניית מרפסות, ממ"דים "

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות וקומת מחסנים, ברח' חיים גרינברג 9 רמות ירושלים,

גוש : 30730, חלקה : 7 .

מוצע בבקשה :

קומת מרתף במפלס -2.72 :

דירה מס' 80- מוצע מחסן לדירה המבוקשת, ריצוף חצר ומדרגות עליה.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 80- מוצעת תוספת למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

"שינוי כניסה למחסן בשונה מנספח בינוי (מנחה) וגישה חיצונית באמצעות מדרגות".

"הקלה מהוראות התוכנית בדבר בנית מרפסות בחזית אחורית שלא בהינף אחד".

"הקלה מהוראות התוכנית בדבר בניה בחזית קדמית שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.04.25 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 7 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ותואם ברובו לנספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מחסן : מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.72 : דירה מס' 80- מוצע מחסן לדירה המבוקשת בתחום קווי בניין בשטח- 23.29 מ"ר. לא ניתן לאשר את ארבעת החלונות המוצעים למחסן המבוקש , יש לצמצם לשני חלונות בהתאם לנספח הבינוי. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 305870 – סעיף 4.1.2 יב'- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. הריסה ופינויים : חלקי המבנה המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות נשוא ההיתר, שבחלק המבנה המיועד להריסה". תנאים טרם דיון : אישור מחלקת שפע : – יש להמציא תנאי זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 305870	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 04/02/2017 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *3050870 תחילת תוקף 04.02.2017 , איזו מגורים ב'. כפיפות : *5166ב' תחילת תוקף 21.01.2010. *5022א' תחילת תוקף 30.01.2000. *תקנות התכנון והבניה. מבטל : *5503 תחילת תוקף 01.11.2001. *תוכנית מתאר לירושלים. סטייה ניכרת : בתוכנית 305870 סעיף 4.1.2 ד'- מס' הקומות המרבי. גובה הבנייה המרבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת מס' יחד המרבי. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית - 305870 קיים נספח מס' 1 , היינו מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינם מחייבים : מס' יחיד המרבי, מס' הקומות המרבי, גובה הבנייה המרבי, שטחי הבנייה המרביים, קווי הבניין המרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי.		

מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.72 : דירה מס' 80- מוצע מחסן לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. בנוסף ריצוף חצר ומדרגות עליה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מדרגות וריצוף). קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 80- מוצעת תוספת למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז ושינוי בפתחים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6166.00 שהוגש מיום 08.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים . מס' קומות : לא מוצע זו תוספת קומה- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע זו תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תבע ונספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 80- מוצעת תוספת למגורים בשטח- 17.65 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסן : מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.72 : דירה מס' 80- מוצע מחסן לדירה המבוקשת בתחום קווי בניין בשטח- 23.29 מ"ר. לא ניתן לאשר את ארבעת החלונות המוצעים למחסן המבוקש , יש לצמצם לשני חלונות בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת זיז : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 80- מוצעת מרפסת זיז : בשטח- 4.80 מ"ר. עומק- 1.30 מ' . מרווח-בתחום קווי בניין למרפסות. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 80- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 305870 – סעיף 4.1.2יב- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. הריסה ופינויים : חלקי המבנה המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי		

הזכויות נשוא ההיתר, שבחלק המבנה המיועד להריסה". שלביות ביצוע: תוכנית 305870 סעיף 7.1- "תוספות הבניה המוצעות בחזית הקדמית של הבניין תיבננה בהינף אחד" - המוצע בחזית קדמית אנו עומד בהוראות התכנית לעניין זה - במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה שלא בהינף אחד ע"כ אין מניעה לאשר. "תוספת הקומה המוצעת תיבננה בהינף אחד" - לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספות המרפסות בחזית אחורית של הבנייה תיבננה בהינף אחד בלבד" - מוצעת מרפסת זיז בחזית אחורית במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. ריצוף ומדרגות: קומת מרתף במפלס 2.72-: דירה מס' 80- מוצע ריצוף חצר ומדרגות עליה כגישה למחסן- עומד בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על חצר משותפת- 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 22.04.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת שפע: ניתן אישור בתאריך 21.07.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית:		

בתוכנית 305870 סעיף 4.1.2 י"י- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413...." היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
שינוי כניסה למחסן בשונה מנספח בינוי (מנחה) וגישה חיצונית באמצעות מדרגות הקלה מהוראות התכנית בדבר בניית מרפסות בחזית אחורית שלא בהינף אחד הקלה מהוראות התוכנית בדבר בניה בחזית קדמית שלא בהינף אחד	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

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 **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ותואם ברובו לנספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מחסן :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף במפלס 2.72- :

דירה מס' 80- מוצע מחסן לדירה המבוקשת בתחום קווי בניין בשטח- 23.29 מ"ר.

לא ניתן לאשר את ארבעת החלונות המוצעים למחסן המבוקש, יש לצמצם לשני חלונות בהתאם לנספח הבינוי.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 305870 – סעיף 4.1.2יב- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

-יש להציג חישוב כנדרש.

הריסה ופינויים :

חלקי המבנה המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות נשוא ההיתר, שבחלק המבנה המיועד להריסה".

תנאים טרם דיון :

אישור מחלקת שפע:

– יש להמציא תנאי זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0345.03</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניה מחסן/מחסנים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לעמודה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסטנבלי ברכה
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 51, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	32	לא

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

2023/345.5 בתהליך היתר בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 9 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת קרקע תחתונה, מפלס -8.40 :

מוצעים 4 מחסנים עבור 4 דירות ויסודות ממ"ד.

תוכנית קומה 1, מפלס -5.60 :

מוצע מעטפת בניה לדירה מס' 2 עבור עמודה מוצעת בחזית מערבית.

תוכנית קומה 2, מפלס -2.80 :

מוצעת תוספת בניה בעמודה בחזית מערבית + מרפסת זיז

+ הרחבות בנישות הקיימות בבנין עפ"י תב"ע .

תוכנית קומה 3, מפלס +0.00 :

מוצע מעטפת בניה לדירה מס' 10 עבור עמודה מוצעת בחזית מערבית.

תוכנית קומה 4 וקומה 5, מפלס +2.80 מפלס +5.60 :

מוצעת תוספת בניה בעמודה בחזית מערבית + מרפסת זיז

+ הרחבות בנישות הקיימות בבנין עפ"י תב"ע .

תוכנית קומה 6, מפלס +8.40 :

מוצע מעטפת בניה לדירה מס' 10 עבור עמודה מוצעת בחזית מערבית.

תוכנית קומה 7, מפלס +11.20 :

מוצעת תוספת בניה בעמודה בחזית מערבית + מרפסת זיז

+ הרחבות בנישות הקיימות בבנין עפ"י תב"ע .

תוכנית קומה 8, מפלס +14.00 :

מוצעת תוספת בניה בעמודה בחזית מערבית + מרפסת גג

+ מרפסות גג בבנין עפ"י תב"ע .

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

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.05.2025 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	
22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
22/07/2025	חוות דעת תכנונית
	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' 2024/6094 שהוגש מיום 17.7.2024 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. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה מעבר תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.05.2025 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 1.בנית עמודת מ"ד ותוספת בניה+ מרפסות זיז בחזית מערבית עבור הדירות הפינתיות בעמודה זו והרחבות בנישות הקיימות. מוצע בבקשה : עמודה כפי הנספח כאשר חלק מן הקומות מוצע כמעטפת בלבד תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. התקבלה חתימת חברת עמידר בעלי המעטפת 2 קומת מחסנים במפלס +6.40		

מוצע בבקשה : תוספת 3 מחסנים בלבד תואם לנספח -אין מניעה לאשר. שטחי בניה : קיים נספח שטחים, אך לא כל השטחים מוצעים בבקשה המוצע תואם אחד לאחד במדויק לנספח בינוי ולכן זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי אין מניעה לאשר. גובה בניה : לא מוצע לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע לא רלוונטי. מרפסת זיז : מרפסות זיז המוצעות תואמות לנספח הבינוי אחד לאחד-אין מניעה לאשר ממ"ד : מוצע ממ"ד לדירות עפ"י נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים : המחסנים המוצעים עפ"י נספח- הוחלפו דירות בין המבקשים הוגשו חתימות כנדרש, אין מניעה לאשר. 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 : מוצעת בניה חלקית. 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. התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. הריסות : לא רלוונטי. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת נספח- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע , אין מניעה לאשר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 25.6.2025 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 5.5.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהנף אחד	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע , אין מניעה לאשר

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2017/0356.04</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת ממד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן שבת שמעון
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 8, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30004	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3195	תחילת תוקף	06/07/1985			

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברחוב רבן יוחנן בן זכאי 8, גוננים. המבנה הינו בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. מבוקש תוספת בניה ע"פ נספח בינוי בקומת הקרקע, בנוסף מבוקש ממ"ד מחסן וריצוף חצר. בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
	הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

ובתנאים		הבקשה נדונה בשתי וועדות קודמות : בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר שינוי מיקום בממ"ד נדונה בשנית בתאריך 20/04/2024 – והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. נוכח סיום הפרסום ללא מתנגדים, וכן תיקון הליקויים בהרמוניקה כנדרש, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. להלן התייחסות בדבר החלטת הוועדה הקודמת : לבעלי הקרקע הגובלים הרלוונטיים כאשר הוועדה מאשרת צמצום פרסום כך שאין צורך בפרסום בעיתונות, יש לבצע הדבקת מודעות בכניסות של הבנין הנוכחי והבנין במגרש המערבי הצמוד בחלקה 151 בנוסף לתקנה 36 לדיירי הבנין במגרש הנוכחי חלקה 153 . התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד. בוצע פרסום, ללא מתנגדים. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. בוצע פרסום, ללא מתנגדים.

קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאוסר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידי של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד + משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. יש תימוכין כנדרש, ישנה הסכמה של 5 מתוך 12 תתי חלקות המהווים 1/3 מכלל הבנין. ישנה הסכמה של 2 מתוך 3 תתי חלקות המהווים עמודה של הממ"ד. ממ"ד כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית. לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה. יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ-1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל. יש תימוכין כנדרש, ראה סעיף קודם. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.		

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת ובתיאום מול בוחנת הרישוי הליקויים תוקנו כנדרש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 17/06/2025 אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נדונה בשתי וועדות : בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר שינוי מיקום בממ"ד נדונה בשנית בתאריך 20/04/2024 – והוחלט לפרסם לפי סעיף 149. נוכח סיום הפרסום ללא מתנגדים, וכן תיקון הליקויים בהרמוניקה כנדרש, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. להלן התייחסות בדבר החלטת הוועדה הקודמת : לבעלי הקרקע הגובלים הרלוונטיים כאשר הוועדה מאשרת צמצום פרסום כך שאין צורך בפרסום בעיתונות, יש לבצע הדבקת מודעות בכניסות של הבנין הנוכחי והבנין במגרש המערבי הצמוד בחלקה 151 בנוסף לתקנה 36 לדיירי הבנין במגרש הנוכחי חלקה 153 .	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד. בוצע פרסום, ללא מתנגדים. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. בוצע פרסום, ללא מתנגדים. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאוסר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידי של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד + משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. יש תימוכין כנדרש, ישנה הסכמה של 5 מתוך 12 תתי חלקות המהווים 1/3 מכלל הבנין. ישנה הסכמה של 2 מתוך 3 תתי חלקות המהווים עמודה של הממ"ד. ממ"ד כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית.		

לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה. יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ-1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל. יש תימוכין כנדרש, ראה סעיף קודם. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת ובתיאום מול בוחנת הרישוי הליקויים תוקנו 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 .		
1. הקלה בדבר בנייה בשינוי מנספח בינוי בתב"ע 3195 לבניית ממ"ד 2. הקלה מקו בנין מערבי לשם בניית ממ"ד	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

לבעלי הקרקע הגובלים הרלוונטיים כאשר הוועדה מאשרת צמצום פרסום כך שאין צורך בפרסום בעיתונות, יש לבצע הדבקות מודעות בכניסות של הבנין הנוכחי והבנין במגרש המערבי הצמוד בחלקה 151 בנוסף לתקנה 36 לדיירי הבנין במגרש הנוכחי חלקה 153. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאוסר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידית של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד +משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. ממ"ד כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית. לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה.	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת ובתיאום מול בוחנת הרישוי. 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 : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר במתכונת המוצעת. כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד. נספח בינוי	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב-3 מ' כפי שפורט לעיל. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמוצע מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידית של המבנה, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד + משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה. יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית. לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת		

בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה. יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ-1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו + קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) $90\% = 7.2$ מ"ר. המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. המחסן מוצע כעת ע"פ דרישות של החלטת הוועדה מדיון ראשון. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבינוי הקיים.		

חיפוי מצוין כנדרש הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.		
	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאוסר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידית של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד + משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. ממ"ד כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית. לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה. יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ-1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל.		

שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. 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 ואו לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
פירוט תיקונים כדלהלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו. חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב-3 מ' כפי שפורט לעיל. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה. יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו + קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) $90\% = 7.2$ מ"ר. המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה).		

יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבניין הקיים. הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.		

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות : 822 התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". הבינוי המוצע הינו תואם למוצע בנספח הבינוי, בתוספת חדר ממ"ד. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי.	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו. חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב-3 מ' כפי שפורט לעיל. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה. יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. מספר קומות מוצע תוספת מחסן המהווה תוספת קומת שירות במרתף. קומת שירות אינה נחשבת לתוספת קומה בבניין, ע"כ עומד במותר. גבהים גובה מוצע בהתאם לגובה הבניין הקיים.		

מספר יחידות דיור ל"ר שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) $90\% = 7.2$ מ"ר. המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) . יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. תימוכין קניינים בשטח משותף על בניה בהתאם לנספח הבינוי לא נדרש לחתימות שכנים. אך לבניית הממ"ד מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף נדרש להסכמות. התקבלו חתימות בפתיחת תיק. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית		

מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבניין הקיים. הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.		

פירוט תיקונים כדלהלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו. חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב3 מ' כפי שפורט לעיל. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה.	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) 90% = 7.2 מ"ר. המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) . יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבינוי הקיים.		

הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפי"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
1. הקלה בדבר בנייה בשינוי מנספח בינוי בתב"ע 3195 לבניית ממ"ד , מחסן ושינוי בפתחים . 2. הקלה מקו בנין צפוני בשיפור של 3.12 מ' לשם בניית ממ"ד .	02/01/2024	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

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	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ש"ח
11	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה נדונה בשתי וועדות קודמות :

בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שינוי מיקום בממ"ד נדונה בשנית בתאריך 20/04/2024 – והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

נוכח סיום הפרסום ללא מתנגדים, וכן תיקון הליקויים בהרמוניקה כנדרש, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן התייחסות בדבר החלטת הוועדה הקודמת :

לבעלי הקרקע הגובלים הרלוונטיים כאשר הוועדה מאשרת צמצום פרסום כך שאין צורך בפרסום בעיתונות, יש לבצע הדבקת מודעות בכניסות של הבנין הנוכחי והבנין במגרש המערבי הצמוד בחלקה 151 בנוסף לתקנה 36 לדיירי הבנין במגרש הנוכחי חלקה 153 .

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים

כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד.

בוצע פרסום, ללא מתנגדים.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב.

התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים.

בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר.

פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי.

יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי.

בוצע פרסום, ללא מתנגדים.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאוסר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידי של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע.

יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד + משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים.

יש תימוכין כנדרש, ישנה הסכמה של 5 מתוך 12 תתי חלקות המהווים 1/3 מכלל הבנין. ישנה הסכמה של 2 מתוך 3 תתי חלקות המהווים עמודה של הממ"ד.

ממ"ד

כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית.

לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד.

כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה.

יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו 1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם.

יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל.

יש תימוכין כנדרש, ראה סעיף קודם.

שלביות הבניה

"תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא"

מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע"

במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה".

יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת ובתיאום מול בוחנת הרישוי

הליקויים תוקנו כנדרש

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1991/0008.02</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת קומה בבניין 3 קומות, 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ויצמן דניאל
עורך הבקשה	שוחט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

מקור חיים 25 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30141	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11278	תחילת תוקף	02/11/2013			

תאור הבקשה

קיים בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 6 יח"ד

בבקשה הנוכחית מבקשים קומה חדש לתוספת 2 יח"ד חדשות

היתרי בניה קודמים :

בחלקה ניתן היתר למבנה המקורי בת.ב. 1991/8.

פרסום הקלות :

פורסמה הקלה לעניין :

"שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות"

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 25.10.2022

הוגשו 4 התנגדויות.

עיקר טענותיהם לעניין שיש לחזק את הבניין לפי תקן רעידת אדמה וכן איך יפעלו בזמן הבניה ללא פגיעה בדירות הקיימות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים :

אישור שפ"ע התקבל אישור מיום 13.11.2022

אישור איכות הסביבה התקבל אישור מיום 24.11.2022

אישור שימור התקבל אישור מיום 24.11.2022

אישור מחלקת חניה התקבל אישור מיום 11.5.202

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	דברי הסבר :
	התיק נידון בועדת משנה מתאריך 28/05/2023 כאשר הובא בקוד להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.
	החלטת הועדה שהתקבלה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים לאחר השלמת התיקונים הנדרשים.
	התיק נידון בשנית ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 23/05/2024 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.
	הבקשה כאמור כוללת קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות.
	הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש.
	כאמור מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המוותרות ע"פ נספח, כאשר פרסמו הקלה לשינוי בשלבויות

ביצוע לצורך בניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. כחלק מאישור הבקשה הוועדה קבעה שככל והמתנגדים יודיעו בכתב למנהל האגף תוך 30 יום, כי הם מבקשים להצטרף לבקשה הנוכחית ולהגיש בקשה מתוקנת הכוללת עמודות ממ"דים ומעלית על כל המשתמע מכך (תיקון תכניות, פרסום, וועדה וכו'...) יהיה על המבקשים להוסיף את המתנגדים לבקשה ולקדמה בהתאם לדין והיא תוחזר לדיון נוסף בוועדה. כעת התקבלה פניה מהמבקשים להתקדם בבקשה כאשר במהלך חדשים רבים של משא ומתן ישנם דיירים/ מתנגדים שמעכבים את ההגעה להסכמות. התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין זה בלבד כיצד לקדם את הבקשה. מעבר לכך יתר התיקונים הנדרשים הינם עומדים בעינם ע"פ החלטת וועדה מיום 23/05/2024		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11278 תחילת תוקף : 02/11/2013 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 28/05/2023 כאשר הובא בקוד להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. החלטת הוועדה שהתקבלה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים לאחר השלמת התיקונים הנדרשים. התיק נידון בשנית ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 23/05/2024 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה כאמור כוללת קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

של 2 יח"ד חדשות. הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש. כאמור מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות ע"פ נספח, כאשר פרסמו הקלה לשינוי בשלבויות ביצוע לצורך בניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. כחלק מאישור הבקשה הוועדה קבעה שככל והמתנגדים יודיעו בכתב למנהל האגף תוך 30 יום, כי הם מבקשים להצטרף לבקשה הנוכחית ולהגיש בקשה מתוקנת הכוללת עמודות ממ"דים ומעלית על כל המשתמע מכך (תיקון תכניות, פרסום, וועדה וכו'...) יהיה על המבקשים להוסיף את המתנגדים לבקשה ולקדמה בהתאם לדין והיא תוחזר לדיון נוסף בוועדה. כעת התקבלה פניה מהמבקשים להתקדם בבקשה כאשר במהלך חדשים רבים של משא ומתן ישנם דיירים/ מתנגדים שמעכבים את ההגעה להסכמות. התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין זה בלבד כיצד לקדם את הבקשה. מעבר לכך יתר התיקונים הנדרשים הינם עומדים בעינם ע"פ החלטת וועדה מיום 23/05/2024		
מבקשים קומה חדשה במפלס 9.35+ עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות. הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש. יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות ע"פ נספח, כאשר פרסמו הקלה לשינוי בשלבויות ביצוע לצורך בניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים והתאם לפירוט להלן: לעניין בקשת המבקשים להגיע להבנות ולהוסיף ממ"דים ומעלית לכל הדיירים ושהבניה תהיה בהינף אחד ולא בשלבים- המבקשים ענו שהם פנו כבר מהתחלה ליתר הדיירים בבקשה שיצטרפו אליהם לבקשה והאחרונים לא נענו, לפיכך הגישו לבד. בכל זאת, הוועדה קובעת שככל והמתנגדים יודיעו בכתב למנהל האגף תוך 30 יום, כי הם מבקשים להצטרף לבקשה הנוכחית ולהגיש בקשה מתוקנת הכוללת עמודות ממ"דים ומעלית על כל המשתמע מכך (תיקון תכניות, פרסום, וועדה וכו'...) יהיה על המבקשים להוסיף את המתנגדים לבקשה ולקדמה בהתאם לדין והיא תוחזר לדיון נוסף בוועדה. לחשש המתנגדים ליציבות הבנין וטענתם שלא יעמוד בתוספת המוצעת – בהתאם להצהרת מתכנן השלד, הבנין איננו מצריך חיזוקים בעקבות התוספת המוצעת, כמו כן טענת המתנגדים	23/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

איננה נתמכת בחו"ד מקצועית או טענות לסדקים בבנין, כאשר יש לציין שהבנין המקורי נבנה ע"י היתר בתיק 1991/8.00 משנת 1992. ע"ב הוסיפה שבהתאם לחו"ד מתכנן השלד לא ניתן לבנות 2 הקומות שע"פ נספח ללא חיזוק הבנין אך כן קומה אחת זה ניתן, והיות ואינם מקבלים שיתוף פעולה מיתר הדיירים לכן נאלצו להגיש בקשה לקומה אחת בלבד. בכל זאת ועל מנת לפוגג את החששות, הוועדה מורה למתכנן השלד להגיש לצוות המקצועי כתנאי לחוות דעת גורמים מכתב מפורט שכן בדק ובחן עניין יציבות הבנין הקיים ויכולתו לעמוד בעומסים של התוספת המוצעת תוך פירוט מקצועי למהות הבדיקה שערך ולמצב הקונסטרוקטיבי של הבנין המאפשר זאת, בנוסף התייחסותו לכך באם ישנו צורך במהלך הביצוע להיכנס לדירות הדיירים או לתמוך בגג מתוך הדירות. לעניין החתימות/תימוכין קנייניים - מאחר והבקשה תואמת תכנית מבחינת מיקום הבינוי המבוקש הועדה אינה דורשת חתימות שכנים. לטענה לעניין מערכת הביוב – יש לקבל אישור הגיחון כתנאי להיתר ואשר בין היתר בודקים נושא זה בצורה מקצועית. לטענה להסדרי בטיחות לבניה מעל הדירות הקיימות- אישור על כך מהווה תנאי להיתר. המבקשים נדרשים לעבוד לפי כל כללי הבטיחות ע"פ התקנות, וכן בהתאם לשעות העבודה המעוגנות בחוק ולנסות ולמזער את ההפרעה לדיירי הבנין . לעניין פתרון החניה- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר לפיו נדרשים 2 מקומות חניה ואשר נמצאות בחלקה 166 גוש 30130 - מקור חיים 57, וזאת לפי הוראות התוכנית סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדירור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) בהתאם להיתר 2007/366.1 . לעניין סיכול הסיכוי לתמ"א 38- ענתה ע"ב שהבנין נבנה לאחר 1980 ולכן הזכויות ע"פ תמ"א 38 לא חלות. שלביות ביצוע : לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית, תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. מבקשים בינוי של קומה אחת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות- ניתן לאשר. בנוסף, יש לקבל אישור תברואה כתנאי להיתר. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה		
	09/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים

הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לאחר שמיעת טענות המתנגדים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה		ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 11278 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד שתוקפה מיום 2.11.2013 בכפיפות למתאר 62 סטיה ניכרת – לפי סעיף 5.4 קיימת סטיה ניכרת לגובה בניה , מספר יח"ד קווי בנין הנסיגות בקומות העליונות לפי נספח 1 מבקשים בינוי תואם תב"ע כנדרש פרט לכך שמבקשים לממש תוספת קומה אחת במקום שתים המותרות . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בקומה נוספת בלבד קווי בניין : הוגש נספח קווי בנין ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין המותרים . מספר קומות וגובה – מותר 5 קומות כך שהמבנה המקורי כולל 3 קומות + גג רעפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להרוס את גג הרעפים ולהוסיף קומה רביעים – כנדרש כך שניתן לראות כי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה במקום תוספת 2 קומות המותרות לפי תב"ע פורסמו על כך הקלה . מספר יחידות דיור – מותר – 8 יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת 2 יח"ד כמותר לפי תב"ע . יש לציין כי המבנה כולל 6 יח"ד כך שסה"כ מספר יחידות הדיור עכשיו הינו 8 כנדרש	06/09/2023	חוות דעת תכנונית

בינוי : מבקשים קומה חדשה במפלס 9.35+ עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לשינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. הערה : בשל תוספת 2 יח"ד נדרשו להגיש אישור הסדרי תנועה אשר התקבל מיום 18.5.2023. אישור זה אומר כי מוצע תוספת 2 יח"ד ללא פתרון חניה ולכן יש לשלם קרן חניה בחניון פייר קניג עבור 2 מקומות חניה . משיחה עם שלומי מחלקת הסדרי תנועה עלה כי אין צורך בקרן חניה וכי קיים פתרון ל2 מקומות חניה כמפורט להלן : 2 מקומות החניה הנדרשות נמצאות בחלקה 166 גוש 30130 - מקור חיים 57 וזאת לפי הוראות התוכנית סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיוור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) בהתאם להיתר 2007/366.1 . מעיון בהיתר זה עולה כי בבקשה 2007/336 ניתן היתר בניה עבור 20 יח"ד כאשר עבור כל יח"ד יש מענה של 2 מקומות חניה . כאשר למבנה זה במקור חיים 57 הוגשה תכנית שינויים הכוללת ביטול יחידת דיור אחת ולכן מספר יחידות הדיוור בחלקה זו עומד על 19 מכיוון וביטלו יחידת דיור אחת ניתן לראות כי שוחררו 2 מקומות חניה לטובת חלקה 47 בגוש 30141 (מקור חיים 25) ולכן מספר מקומות החניה אשר מיועדות לחלקה נושא הבקשה הם 2 ואין צורך בקרן חניה כלל וכן משיחה עם המבקש עלה כי הוא שילם על חניות אלו אשר ניתנו לו במקור חיים 57 . שטחי בנייה : שטח עיקרי - לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 517 מ"ר שטח עיקרי בבקשה הנוכחתי מבקשים 222.77 מ"ר כנדרש . שטח שרות – לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 210 מ"ר שטח שרות בבקשה הנוכחתי מבקשים 16.35 מ"ר כנדרש . שלביות הביצוע :		

לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית שלביות הביצוע הם כדלהלן : הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים – לא מבקשים בינוי בעמודות אלא בינוי על גג המבנה ולכן לר. תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים מבקשים בינוי של קומה אחת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות- ניתן לאשר. חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת ניקוז גגות וכן יש להציג את שטחי הבניה הקיימים בהתאם להיתר הבניה שניתן למבנה התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות. אשר עיקר טענותיהם לעניין שיש לחזק את הבניין לפי תקן רעידת אדמה וכן איך יפעלו בזמן הבניה ללא פגיעה בדירות הקיימות		
לאחר הגשת תכנית מתוקנת והצגת האישורים הנדרשים הצדדים יוזמנו לדיון בפני הוועדה בהתנגדויות. מבקשים להוסיף 2 יח"ד כאשר לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, מה גם שבהוראות התב"ע סעיף 9.5 יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור מקומות החניה הנדרשות. כמו כן תיאום עם מחלקת תברואה ע"פ הוראות התכנית וחברת חשמל כאשר יש לציין שסוג הבקשה לא הוגדר נכון בפתיחת תיק ולכן היו חסרים תנאים. (נטען במעמד הוועדה שהאישורים הושגו באם כן אזי הם ייבדקו לרבות התאמתן לבקשה) וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש לתקן ההערות ע"ג ההרמוניקה לרבות ביטול קיזוז עובי הקירות . להלן התייחסות לבינוי המבוקש : מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש וכמובן להמשיך את גרם המדרגות המשותף יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לבניה בשונה משלביות הביצוע. הערה : יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לסעיף 9.5 בהוראות תוכנית מה גם שלפי סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר 2007/366.1 – יש לקבל	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

אישור שאכן היתר זה נותן מענה לחניות עבור תוספת יחידות הדיור וכן אישור מחלקת דרכים. יש לתקן ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת לרבות בחישוב השטחים כאשר לא ניתן לקזז עובי קירות.		
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים להוסיף 2 יח"ד כאשר לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, מה גם שבהוראות התב"ע סעיף 9.5 יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה עבור מקומות החניה הנדרשות. כמו כן תיאום עם מחלקת תברואה ע"פ הוראות התכנית וחברת חשמל כאשר יש לציין שסוג הבקשה לא הוגדר נכון בפתיחת תיק ולכן היו חסרים תנאים. וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש לתקן ההערות ע"ג ההרמוניקה לרבות ביטול קיזוז עובי הקירות. להלן התייחסות לבינוי המבוקש מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש וכמובן להמשיך את גרם המדרגות המשותף יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לבניה בשונה משלביות הביצוע. הערה: יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לסעיף 9.5 בהוראות תוכנית מה גם שלפי סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר 2007/366.1 – יש לקבל אישור שאכן היתר זה נותן מענה לחניות עבור תוספת יחידות הדיור וכן אישור מחלקת דרכים. יש לתקן ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת לרבות בחישוב השטחים כאשר לא ניתן לקזז עובי קירות.	11/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 11278 הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד שתוקפה מיום 2.11.2013 בכפיפות למתאר 62 סטיה ניכרת – לפי סעיף 5.4 קיימת סטיה ניכרת לגובה בניה, מספר יח"ד קווי בנין הנסיגות בקומות העליונות לפי נספח 1	10/05/2023	חוות דעת תכנונית

מבקשים בינוי תואם תב"ע כנדרש פרט לכך שמבקשים לממש הוספת קומה אחת במקום שתיים המותרות . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בקומה נוספת קווי בניין : הוגש נספח קווי בנין ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין המותרים . מספר קומות וגובה – מותר 5 קומות כך שהמבנה המקורי כולל 3 קומות + גג רעפים כאשר מבקשים להרוס את גג הרעפים ולהוסיף קומה רביעית – כנדרש כך שניתן לראות כי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה במקום תוספת 2 קומות המותרות לפי תב"ע פרסמו על כך הקלה . מספר יחידות דיור – מותר – 8 יח"ד , בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת 2 יח"ד כמותר לפי תב"ע . יש לציין כי המבנה כולל 6 יח"ד כך שסה"כ מספר יחידות הדיור עכשיו הינו 8 כנדרש בינוי : מבקשים קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש יש לציין כי מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות כאשר פרסמו הקלה לשינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. הערה : יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לסעיף 9.5 בהוראות תוכנית מה גם שלפי סעיף 6 המתייחס לחניה האומר כי החניות החדשות הנדרשות ליחידות הדיור החדשות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 (לשעבר חלקה 31) באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר 2007/366.1 – יש לקבל אישור שאכן היתר זה נותן מענה לחניות עבור תוספת יחידות הדיור . וכן אישור מחלקת דרכים. שטחי בנייה : שטח עיקרי - לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 517 מ"ר שטח עיקרי בבקשה הנוכחית מבקשים 210.56 מ"ר כנדרש .		

שטח שרות – לפי טבלת השטחים ניתן להוסיף לפי תב"ע זו 210מ"ר שטח שרות בבקשה הנוכחית מבקשים 13 מ"ר כנדרש . שלביות הביצוע : לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית שלביות הביצוע הם כדלהלן : הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים – לא מבקשים ביני בעמודות אלא בינוי על גג המבנה ולכן ל.ר. תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים מבקשים בינוי של קומה אחת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות- ניתן לאשר. חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a התנגדויות : הוגשו 4 התנגדויות. אשר עיקר טענותיהם לעניין שיש לחזק את הבניין לפי תקן רעידת אדמה וכן איך יפעלו בזמן הבניה ללא פגיעה בדירות הקיימות		
שינוי שלביות ביצוע, לבניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות. -	04/10/2022	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	רישום בהערת אזהרה על חניות מאושרות לטובת יח"ד המוצעות	12
	אישור תברואה	13

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

דברי הסבר :

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 28/05/2023 כאשר הובא בקוד להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

החלטת הוועדה שהתקבלה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים לאחר השלמת התיקונים הנדרשים.

התיק נידון בשנית ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 23/05/2024 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה כאמור כוללת קומה חדשה במפלס +9.35 עבור תוספת של 2 יח"ד חדשות.

הבינוי תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין כנדרש.

כאמור מבקשים בינוי של קומה אחת במקום 2 הקומות המותרות ע"פ נספח, כאשר פרסמו הקלה לשינוי בשלבויות ביצוע לצורך בניית קומה אחת מתוך 2 מאושרות.

כחלק מאישור הבקשה הוועדה קבעה שככל והמתנגדים יודיעו בכתב למנהל האגף תוך 30 יום, כי הם מבקשים להצטרף לבקשה הנוכחית ולהגיש בקשה מתוקנת הכוללת עמודות ממ"דים ומעלית על כל המשתמע מכך (תיקון תכניות, פרסום, וועדה וכו'...) יהיה על המבקשים להוסיף את המתנגדים לבקשה ולקדמה בהתאם לדין והיא תוחזר לדיון נוסף בוועדה.

כעת התקבלה פניה מהמבקשים להתקדם בבקשה כאשר במהלך חדשים רבים של משא ומתן ישנם דיירים/ מתנגדים שמעכבים את ההגעה להסכמות.

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין זה בלבד כיצד לקדם את הבקשה.

מעבר לכך יתר התיקונים הנדרשים הינם עומדים בעינם ע"פ החלטת וועדה מיום 23/05/2024

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0570.00</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חגולי יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קמיל אטיאס זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	39
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

חיים בג'איו 4 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30010	111	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2987א	תחילת תוקף	24/05/1988			
2987א	תחילת תוקף	24/05/1988	4	אזור מגורים 1..	997
2987ג	תחילת תוקף	25/10/1991			
2987ג	תחילת תוקף	25/10/1991	4	אזור מגורים 1..	995

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב בג'איו חיים 4, קטמון הישנה.

מבוקש תוספת מרפסת זיז עבור דירה בקומה השלישית.

לא נמצאו היתרים קודמים בחלקה.

פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח בינוי"

"הקלה בקו בניין צידי"

התקבלו 38 התנגדויות במערכת למרפסת המוצעת

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה וזאת לאחר ביצוע סיור במקום ע"פ החלטת הוועדה הקודמת. רקע לבקשה : הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 03.06.2024 כאשר הוחלט לדחות הבקשה במתכונת המוצעת . הבקשה נידונה בוועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית. בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות. עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות . ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו.(החלטה מלאה סרוקה בארכיב

האופטי). בעקבות זאת, התקבלה חו"ד אדריכל העיר והוטמעה בארכיב האופטי ע"פ הנחיות הערר. עיקרי החו"ד : אישור מרפסת זיז אחת תפר כמבוקש תפר את האופי האדריכלי של המתחם ואת הבניה המסודרת והמאופקת האופיינית לפרוייקט... אוכל לשקול הצעה לתוספת מרפסות זיז ובלבד שיוצג פתרון עיצובי במסגרת תכנית שתציג תוספת מרפסות לכל החזיתות במקבץ בניינים לפי המפתח שצורף לחו"ד. תחייב אחידות בפרטי הביצוע עם מעקות אבן והתחייבות לביצוע בהינף אחד לכל מקבץ. לעניין סוג האבן ידוע לנו שישנם ספקים שיכולים לספק אבן דומה לקיים במתחם. בהמשך התקיים דיון בוועדת התנגדויות מיום 14.05.2025 בהשתתפו אדריכל העיר, כאשר הוחלט לקיים סיור במקום. התקיים סיור במקום ביום 08.07.2025 בנוכחות יו"ר הוועדה אליעזר ראובברגר, אדריכל העיר עופר מנור, חבר הוועדה יהודה פרוידנגר וראש הצוות חנאן עבד. לפיכך, הבקשה מוחזרת לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג2987 תחילת תוקף : 25/10/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 03.06.2024 כאשר הוחלט לדחות הבקשה במתכונת המוצעת בעיקר מצד אחד היות ולא התקבלה התייחסות מחלקת שימור ומצד שני לא עומדים בהנחייה של צמד מרפסות, בנוסף צורת המרפסת לא מקובלת כאשר יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה וכן להציג חומרי גמר המרפסת בהתאם להוראות התכנית לרבות הצגת פרט בחתך ופתרון ניקוז. בקשה נידונה בוועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית. בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות. עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות. 1. על אדריכל העיר ליתן את חוות דעתו תוך 45 ימים. במסגרתה יש להתייחס להיבטים כדלקמן : א. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם. ב. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבניין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא. ג. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את הבינוי ממסתור הכביסה. 2. חוות דעת אדריכל העיר תהיה פתוחה לעיון בארכיב האופטי. 3. תוך 60 ימים מיום מתן חוות הדעת של אדריכל העיר, על		

הוועדה המקומית לקיים דיון בהשתתפות הצדדים ובהשתתפות אדריכל העיר. הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית ויישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר. ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו. בעקבות זאת, התקבלה חו"ד אדריכל העיר והוטמעה בארכיב האופטי ע"פ הנחיות הערר. עיקרי החו"ד : אישור מרפסת זיו אחת תפר כמבוקש תפר את האופי האדריכלי של המתחם ואת הבניה המסודרת והמאופקת האופיינית לפרוייקט... אוכל לשקול הצעה לתוספת מרפסות זיו ובלבד שיוצג פתרון עיצובי במסגרת תכנית שתציג תוספת מרפסות לכל החזיתות במקבץ בניינים לפי המפתח שצורף לחו"ד. תחייב אחידות בפרטי הביצוע עם מעקות אבן והתחייבות לביצוע בהינף אחד לכל מקבץ. לעניין סוג האבן ידוע לנו שישנם ספקים שיכולים לספק אבן דומה לקיים במתחם. בהמשך התקיים דיון בוועדת התנגדויות מיום 14.05.2025 בהשתתפות אדריכל העיר, כאשר הוחלט לקיים סיור במקום. התקיים סיור במקום ביום 08.07.2025 בנוכחות יו"ר הוועדה אליעזר ראזברגר, אדריכל העיר עופר מנור, חבר הוועדה יהודה פרוידנגר וראש הצוות חנאן עבד. לפיכך, הבקשה מוחזרת לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.		

הבקשה היא לבניית מרפסות הבקשה חזרה מועודת הערר אשר הורתה לקבל חו"ד אדריכל העיר, לפי: יש לבנות מרפסות בהתאם למקבצים. אדרי' העיר ניתן חווד ונציגו התייצב לדיון, ואדר העיר הצטרף לדיון באמצעות הזום. המתנגדים הודיעו שחווד אדרי' העיר מקובלת עליהם. לאחר שהועדה שמעה את טענות הצדדים ואת אדרי' העיר מחליטה לקיים סיור בהשתתפות אדרי' העיר. שני בבני, חנאן עמורי, אילנית מיכאלי, הדס יצחי וכל חברי הוועדה שהשתתפו בדיון: חיים כהן, אריאל גולן, ישראל קלרמן יוחנן וייצמן. הסיור יתואם עי דליה אלפסי ונלי צדוק מול דבורה קלמן	14/05/2025	דיון בועדת משנה : לקיים סיור במקום
הבקשה נידונה בועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית. בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות. עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות. 1. על אדריכל העיר ליתן את חוות דעתו תוך 45 ימים. במסגרתה יש להתייחס להיבטים כדלקמן: א. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם. ב. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבינין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא. ג. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת	13/03/2025	הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את הבינוי ממסגרת הכביסה. 2. חוות דעת אדריכל העיר תהיה פתוחה לעיון בארכיב האופטי. 3. תוך 60 ימים מיום מתן חוות הדעת של אדריכל העיר, על הוועדה המקומית לקיים דיון בהשתתפות הצדדים ובהשתתפות אדריכל העיר. הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית ויישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר. ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. כאמור הבקשה מובאת לוועדה לדיון בהתנגדויות וקבלת החלטה בנושא כאשר מוצעת מרפסת יחידה בחזית מערבית לרבות תכנית צל למרפסות עבור יתר דירות הבנין שאין עבורם מרפסת ע"פ ההיתר המקורי. יש לציין שהתקבל פטור ממחלקת שימור מיום 10.03.2025.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2987ג תחילת תוקף : 25/10/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	13/03/2025	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2987א התכנית כפופה לתכנית מתאר נספח בינוי הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 03.06.2024 כאשר הוחלט לדחות הבקשה במתכונת המוצעת בעיקר מצד אחד היות ולא התקבלה התייחסות מחלקת שימור ומצד שני לא עומדים בהנחייה של צמד מרפסות, בנוסף צורת המרפסת לא מקובלת כאשר יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה וכן להציג חומרי גמר המרפסת בהתאם להוראות התכנית לרבות הצגת פרט בחתך ופתרון ניקוז. רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית. בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות. עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות. 1. על אדריכל העיר ליתן את חוות דעתו תוך 45 ימים. במסגרתה יש להתייחס להיבטים כדלקמן : א. השתלבות הבינוי המוצע עבור המרפסות עם הבינוי הקיים במתחם. ב. החומרים מהם ייבנו המרפסות תוך תשומת לב לעובדה כי לוועדת הערר נמסר כי אבן הבניין ממנה נבנו המבנים אינה עוד בנמצא. ג. אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע בבקשה להיתר ולעמדת הצוות המקצועי בוועדה המקומית כי לא ראוי להמשיך את		

הבינוי ממסתר הכביסה. 2. חוות דעת אדריכל העיר תהיה פתוחה לעיון בארכיב האופטי. 3. תוך 60 ימים מיום מתן חוות הדעת של אדריכל העיר, על הוועדה המקומית לקיים דיון בהשתתפות הצדדים ובהשתתפות אדריכל העיר. הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית וישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר. ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו. בעקבות זאת, הבקשה מופנית לדיון בוועדת התנגדויות לקבלת החלטה סופית. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מבוקש מרפסת בלבד אשר אינה נחשבת הגדלת אחוזי בניה.		

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. לתכנית מס' 2987 א קיים נספח בינוי ופיתוח כללי בקנ"מ 1: 500 קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/7055 שהופק בתאריך 21/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בתיק מידע התקבל קו בניין אחד בלבד לחזית הפונה למגרש הספורט. ע"פ תשריט התכנית ניתן לראות שקו הבניין התקבל יחד עבור ככל החלקות שחלות בתכנית. ע"כ המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין, אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות ראה פרוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז שטח : מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר.		

עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד : בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל : מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת : צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז.		

ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות: -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע		

- יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם חוות דעת אדריכלית התבקשה חוות דעת אדריכלית מאדריכל העיר וזאת בהמשך להחלטת וועדת ערר בנושא כמפורט לעיל. שימור התקבל פטור ממחלקת שימור מיום 10.03.2025.		
עמדת אדריכל העיר תינתן בתוך 45 ימים והתייחסותו תועלה לרכיב האופטי לעיון הצדדים. הדיון בוועדה המקומית יתקיים בתוך 60 יום ממועד קבלת התייחסות אדריכל העיר למבנה הוועדה המקומית תקיים דיון במעמד הצדדים. למען הסר ספק כל הצדדים יזומנו לוועדה המקומית ויישמעו בפניה, ראוי כי בדיון זה ישתתף אדריכל העיר. ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג - במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו.	16/02/2025	החלטת ועדת ערר : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה הובאה להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככולל הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'. בהמלצת היועמ"ש מיכאלי אילנית, ניתן להכיר בהקלה כאשר ראו בפרסום בפתיחת תיק את העומק המוצע של המרפסת. מצד שני, הוועדה מחליטה לדחות הבקשה במתכונת המוצעת עקב אי השלמה של תנאי טרם דיון- מחלקת השימור וכן אי עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנחיות האגף. וזאת ע"פ הפירוט כדלהלן :	03/06/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות זיז שטח : מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד : בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל : מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת : צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה.		

ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות : -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם בכפוף לתיקון הערות שע"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 : ג2987 תחילת תוקף : 25/10/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 תכניות כפופות : א2987 התכנית כפופה לתכנית מתאר :	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מבוקש מרפסת בלבד אשר אינה נחשבת הגדלת אחוזי בניה. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. לתכנית מס' 2987 קיים נספח בינוי ופיתוח כללי בקנ"מ 500:1 קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/7055 שהופק בתאריך 21/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בתיק מידע התקבל קו בניין אחד בלבד לחזית הפונה למגרש הספורט. ע"פ תשריט התכנית ניתן לראות שקו הבניין התקבל יחד עבור ככל החלקות שחלות בתכנית. ע"כ המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין, אך אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות ראה פרוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז שטח: מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה.		

צמד : בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל : מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת : צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. תנאים טרם דיון אגף שפי"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 30/01/2024 יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה).		

להלן עיקרי ההתנגדויות: -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון" - החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם		
מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככולל הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'. כאשר במידה והוועדה תכיר בהקלה יש לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עקב אי השלמה של תנאי טרם דיון- מחלקת השימור וכן אי עמידה בצמד מרפסות ע"פ הנחיות האגף. פירוט כדלהלן: מרפסות זיז שטח: מוצע מרפסת זיז בשטח של 9.83 מ"ר. "שטח מותר למרפסת לדירה מקורה או לא מקורה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר", שטח המרפסת עומד במותר. עומק:	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק מעל 1.5 בכפוף להקלה) המרפסת מוצעת בעומק של 1.8 מ', לא פורסמה הקלה. ע"כ במידה וניתן יהיה לבקש את המרפסת נושא הפרסום יובא להכרעת הוועדה. צמד : בבקשת מרפסת זיז יש לעמוד בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות, מבוקש מרפסת בודדת בחזית, ע"כ לא ניתן לאשר. תכנית צל : מוצע תכנית צל ע"ג ההרמוניקה. חזות המרפסת : צורת המרפסת אינה מתקבלת, יש לבטל את הבליטה לכיוון מסתור הכביסה. ע"פ ההנחיות גמר המרפסת יהיה בהתאם לבניין הקיים, יש להציג פרט בחתך ולתת פתרון ניקוז. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. התיק לא הופנה לאישור מחלקת השימור ע"כ תנאי לדיון נוסף יהיה אישור מחלקת השימור למרפסת המוצעת ועמידה במדיניות המחלקה לעניין צמד מרפסות. במידה ומחלקת השימור יאשרו את המרפסת במיקום שונה יהיה צורך בתכנית צל עדכנית ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. התנגדויות התקבלו 38 התנגדויות במערכת. קיימים 12 מבנים בחלקה. ע"פ נסח הטאבו ישנן 11 דירות בבניין המבקש, 2 מתנגדים הינם בעלי דירות בבניין (אושרת יוסף ויואל פייר ורשבסקי שבבעלותו 2 דירות במבנה). להלן עיקרי ההתנגדויות : -יפגע בצביון המבנים שבמתחם "גני קטמון"		

- החשכת החדרים מתחת - פגיעה בדירות בעלות חצר פרטית בקומת הקרקע - יוריד את ערכי הדירות (ע"י שיפגע חזותית במתחם) - יש להציע תכנית תוספת מרפסות עבור כלל הדירות במתחם בכפוף לתיקון הערות שע"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.		
הקלה מנספח בינוי הקלה בקו בניין צידי	19/12/2023	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
	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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

וזאת לאחר ביצוע סיור במקום ע"פ החלטת הוועדה הקודמת.

רקע לבקשה:

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 03.06.2024 כאשר הוחלט לדחות הבקשה במתכונת המוצעת .

הבקשה נידונה בוועדת ערר בישיבתה מיום 16.02.2025 כאשר בהחלטתה התייחסה למתחם וקבעה שמדובר במתחם ייחודי שבנוי במצוינות אדריכלית.

בהחלטה נקבע כי ועדת הערר סבורה שגם הדירות שנעדרות מרפסות ראוי שתיבחן בראיה כוללת אפשרות למרפסות.

עוד נקבע שוועדת הערר ערה למדיניות הוועדה המקומית באשר לתוספת מרפסות, בצמדים. עם זאת, באשר

למתחם דנן, ועדת הערר סבורה כי ראוי ונכון כי אדריכל העיר ייתן דעתו לבינוי המוצע עבור המרפסות .

ועדת הערר מודעת למדיניות הוועדה המקומית באשר לבנייה בצמדים. הוועדה המקומית ערה לכך כי מדובר במדיניות עקרונית, וכמובן כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ראוי להיבחן לגופו. כך גם, ניתן לבחון אפשרות לחרוג – במקרים הראויים והנכונים ממדיניות זו- ובלבד שהבינוי המוצע יהיה בהלימה לעמדת אדריכל העיר, ככל שזו תמצא מקובלת על ידי הוועדה המקומית. הערר מתקבל בחלקו. (החלטה מלאה סרוקה בארכיב האופטי).

בעקבות זאת, התקבלה חו"ד אדריכל העיר והוטמעה בארכיב האופטי ע"פ הנחיות הערר.

עיקרי החו"ד : אישור מרפסת זיז אחת תפר כמבוקש תפר את האופי האדריכלי של המתחם ואת הבניה המסודרת והמאופקת האופיינית לפרוייקט... אוכל לשקול הצעה לתוספת מרפסות זיז ובלבד שיוצג פתרון עיצובי במסגרת תכנית שתציג תוספת מרפסות לכל החזיתות במקבץ בניינים לפי המפתח שצורף לחו"ד. תחייב אחידות בפרטי הביצוע עם מעקות אבן והתחייבות לביצוע בהינף אחד לכל מקבץ. לעניין סוג האבן ידוע לנו שישנם ספקים שיכולים לספק אבן דומה לקיים במתחם.

בהמשך התקיים דיון בוועדת התנגדויות מיום 14.05.2025 בהשתתפו אדריכל העיר, כאשר הוחלט לקיים סיור במקום.

התקיים סיור במקום ביום 08.07.2025 בנוכחות יו"ר הוועדה אליעזר ראוכברגר, אדריכל העיר עופר מנור, חבר הוועדה יהודה פרוידנגר וראש הצוות חנאן עבד.

לפיכך, הבקשה מוחזרת לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2011/0012.04</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בר חן גיל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דויטש יוכבד
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רשב"ג 17 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30173	181	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7208	תחילת תוקף	14/03/2003	1	אזור מגורים 1..	736

תאור הבקשה

דברי הסבר :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 118211 בתיק רישוי מס' 2011/12.01 אשר תאריך הפקת ההיתר : 17/04/2023

תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו.

דהיינו תוקף ההיתר יפוג ביום 17/04/2026.

מעבר לכך מבקשים החלפת בעלי עניין : מבקש וע"ב.

התקבל טופס התפטרות עורך בקשת ההיתר המקורי.

יש להשלים מכתב לקיחת אחריות של ע"ב נוכחי ומכתב בקשה להחלפת ע"ב מהמבקשים החדשים.

ע"פ דברי הסבר שהתקבלו בצרופות ע"י ע"ב :

התת חלקה הנ"ל הייתה שייכת לאשר שמעון דהן, בעל ת"ז : 024099772,

ונמכרה למבקש הבקשה ובעל הנכס כיום גיל בר חן , בעל ת"ז : 025545492 (הוכחת בעלות לפי נסח טאבו)

הבקשה נבדקה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה.

כפי שצויין לעיל היתר הבניה הינו בתוקף ויפוג בתאריך 17/04/2026 אך מבירור מול ע"ב הובהר כי המבקשים החלו בהליך הבניה ובכוונתם להגיש בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר אשר עבור הליך זה נדרש היתר בניה בתוקף.

יש להגיש כתנאי לחידוש תצהיר ע"ב החתום ע"י ע"ב נוכחי.

כמו כן בשל שינוי מבקשים יש להשלים גיחון סלילה והשבחה

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

אין מניעה לאשר עד ליום 17/04/2029

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	דברי הסבר :
	מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 118211 בתיק רישוי מס' 2011/12.01 אשר תאריך הפקת ההיתר : 17/04/2023 .
	תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו.
	דהיינו תוקף ההיתר יפוג ביום 17/04/2026.
	מעבר לכך מבקשים החלפת בעלי עניין : מבקש וע"ב.
	התקבל טופס התפטרות עורך בקשת ההיתר המקורי.
	יש להשלים מכתב לקיחת אחריות של ע"ב נוכחי ומכתב בקשה להחלפת ע"ב מהמבקשים החדשים.
	ע"פ דברי הסבר שהתקבלו בצרופות ע"י ע"ב :
	התת חלקה הנ"ל הייתה שייכת לאשר שמעון דהן, בעל ת"ז : 024099772,
	ונמכרה למבקש הבקשה ובעל הנכס כיום גיל בר חן , בעל ת"ז : 025545492 (הוכחת בעלות לפי נסח טאבו)
	הבקשה נבדקה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה.

כפי שצויין לעיל היתר הבניה הינו בתוקף ויפוג בתאריך 17/04/2026 אך מבירור מול ע"ב הובהר כי המבקשים החלו בהליך הבניה ובכוונתם להגיש בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר אשר עבור הליך זה נדרש היתר בניה בתוקף. יש להגיש כתנאי לחידוש תצהיר ע"ב החתום ע"י ע"ב נוכחי. כמו כן בשל שינוי מבקשים יש להשלים גיחות סלילה והשבחה ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. אין מניעה לאשר עד ליום 17/04/2029 בכפוף להשלמת המפורט לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7208 תחילת תוקף : 14/03/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. דברי הסבר : מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 118211 בתיק רישוי מס' 2011/12.01 אשר תאריך הפקת ההיתר : 17/04/2023 . תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו. דהיינו תוקף ההיתר יפוג ביום 17/04/2026. מעבר לכך מבקשים החלפת בעלי עניין : מבקש וע"ב. התקבל טופס התפטרות עורך בקשת ההיתר המקורי. יש להשלים מכתב לקיחת אחריות של ע"ב נוכחי ומכתב בקשה להחלפת ע"ב מהמבקשים החדשים. ע"פ דברי הסבר שהתקבלו בצרופות ע"י ע"ב : התת חלקה הנ"ל הייתה שייכת לאשר שמעון דהן, בעל ת"ז :	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

024099772, ונמכרה למבקש הבקשה ובעל הנכס כיום גיל בר חן , בעל ת"ז : 025545492 (הוכחת בעלות לפי נסח טאבו) הבקשה נבדקה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה. כפי שצויין לעיל היתר הבניה הינו בתוקף ויפוג בתאריך 17/04/2026 אך מבירור מול ע"ב הובהר כי המבקשים החלו בהליך הבניה ובכוונתם להגיש בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר אשר עבור הליך זה נדרש היתר בניה בתוקף. יש להגיש כתנאי לחידוש תצהיר ע"ב החתום ע"י ע"ב נוכחי. כמו כן בשל שינוי מבקשים יש להשלים גיחות סלילה והשבחה ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. אין מניעה לאשר עד ליום 17/04/2029 בכפוף להשלמת המפורט לעיל.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	יש להשלים מכתב לקיחת אחריות של המבקש ומכתב בקשה להחלפת ע"ב מהבעלים.	2
	יש להגיש כתנאי לחידוש תצהיר ע"ב החתום ע"י ע"ב נוכחי.	3
	בשל שינוי מבקשים יש להשלים גיחות סלילה והשבחה	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחות	7

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

דברי הסבר :

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 118211 בתיק רישוי מס' 2011/12.01 אשר תאריך הפקת ההיתר : 17/04/2023 .

תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים מתאריך הפקתו.

דהיינו תוקף ההיתר יפוג ביום 17/04/2026.

מעבר לכך מבקשים החלפת בעלי עניין : מבקש וע"ב.

התקבל טופס התפטרות עורך בקשת ההיתר המקורי.

יש להשלים מכתב לקיחת אחריות של ע"ב נוכחי ומכתב בקשה להחלפת ע"ב מהמבקשים החדשים.

ע"פ דברי הסבר שהתקבלו בצרופות ע"י ע"ב :

התת חלקה הנ"ל הייתה שייכת לאשר שמעון דהן, בעל ת"ז : 024099772,

ונמכרה למבקש הבקשה ובעל הנכס כיום גיל בר חן, בעל ת"ז : 025545492 (הוכחת בעלות לפי נסח טאבו)

הבקשה נבדקה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה.

כפי שצויין לעיל היתר הבניה הינו בתוקף ויפוג בתאריך 17/04/2026 אך מבירור מול ע"ב הובהר כי המבקשים החלו בהליך הבניה ובכוונתם להגיש בקשה לשינויים בסמכות מהנדס עיר אשר עבור הליך זה נדרש היתר בניה בתוקף.

יש להגיש כתנאי לחידוש תצהיר ע"ב החתום ע"י ע"ב נוכחי.

כמו כן בשל שינוי מבקשים יש להשלים גיחון סלילה והשבחה

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.

אין מניעה לאשר עד ליום 17/04/2029 בכפוף להשלמת המפורט לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2006/0812.03</u>
מספר סידורי	<u>60</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	
16/07/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 או לחילופין החתמת דיירי הבניין. 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 כאשר אין השפעה על יתר האלמנטים של תכנית הצל המאושרת. 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 שהתקבלה לבקשה לאחר הפרסום ואשר 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 וההתנגדות הוסרה. בהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס' 2006/812.00 לא נדרש צמד מרפסות עבור המרפסת המוצעת וזאת היות וע"פ תכנית הצל המאושרת אין מרפסת עתידית עוכבת לזו המוצעת כיום שתוכל להוות צמד ואיננו מאשרים מרפסת דמה שאיננה עתידה/ מתוכננת להוו מרפסת בעתיד . 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 ומוצעת 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 ואשר לא תשנה משמעותית את החזית וע"כ אין מניעה לאפשר שינוי זה בכפוף ליידוע השכנים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
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.	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

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 תשנה 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 זה ישלים את מראה החזית. תימוכין קניינים : מוצעת מרפסת זיז אין צורך בתימוכין קניינים.		

אך לאחר תיקון ההרמוניקה תידרש חתימה פוזיטיבית של הדייר מהקומה מעלה למרפסת דמה. 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 לדייר מהקומה מעלה. 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 לדייר מהקומה מעלה. מרפסת זיז : קומה א" מפלס +0.54 :	13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

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 תשנה 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 זה ישלים את מראה החזית. תימוכין קניינים: מוצעת מרפסת זיז אין צורך בתימוכין קניינים. אך לאחר תיקון ההרמוניקה תידרש חתימה פוזיטיבית של הדייר מהקומה מעלה למרפסת דמה.		

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 לדייר מהקומה מעלה.

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 קוו 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 תשנה 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 זה ישלים את מראה החזית.

תימוכין קניינים :

מוצעת מרפסת זיז אין צורך בתימוכין קניינים.

אך לאחר תיקון ההרמוניקה תידרש חתימה פוזיטיבית של הדייר מהקומה מעלה למרפסת דמה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1980/0527.07</u>
מספר סידורי	<u>61</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	שמחיוף שלומי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

קורא הדורות 8 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30115	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

מצב קיים :

קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת .

בשכונת תלפיות, קורא הדורות 8. גוש 30115 חלקה 49.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס :+0.85

חזית דרומית :

מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי וצידי הכולל פריצת פתח במעטפת הבניין כגישה לממ"ד .

חזית צפונית :

בהליך פתיחת הבקשה מוצעת מרפסת זיז

כחלק מהתיקונים שנעשו הוסרה המרפסת, ראה פירוט מטה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין מזרחי ודרומי לצורך בניית ממ"ד"

"מרפסת בעומק 1.7 מ' מ' 1.5- המותרים"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 20/02/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 49.

בעלויות-

בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2025	ממ"ד : יש לחשב את המבואה במניין שטח שירות למרחב מוגן , כתנאי לגורמים כמו כן לצמצם את שטח הממ"ד שלא תתקבל חריגה לשטח עיקרי יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b
	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 04/09/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה בין השאר מהסיבות הבאות : בפתיחת הליך הבקשה המוצע בבקשה כלל ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי/צידי ומרפסת זיז, כאשר לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש. לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או יבטלו השטחים העיקריים המוצעים. הבקשה נדרשה באישור מחלקת השימור ולא הופנתה כלל למחלקת השימור. לאחר קבלת החלטת וועדה תוקנה הרמוניקה כנדרש, הבקשה כוללת תוספת ממ"ד בלבד והכשרת הכניסה לדירה. ראה הרחבה מטה. כמו כן התקבלה התייחסות ממחלקת שימור. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : שטח עיקרי : בהליך פתיחת הבקשה הוצג ממ"ד החורג מ-9 מ"ר המותרים כאשר השטח העודף חושב במניין השטחים העיקריים. כמו כן הוצגה הפיכה חלקית של מרפסת שירות לשטח עיקרי עבור גישה לממ"ד. כפי שמפורט בהחלטת הוועדה לא נמצאו מקור זכויות לשטחים המוצעים.	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

כחלק מהתיקונים שבוצעו הגישה לממ"ד כעת הינה מכח 5 מ"ר למבואה. במתכונת המוצעת לא מוצע שטח עיקרי כלל. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. בהליך פתיחת הבקשה מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, ע"פ החלטת וועדה נדרש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי. כאמור הממ"ד צומצם כנדרש. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של כ- 13.55 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל, לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד. התקבל אישור שימור, ראה הרחבה מטה. יצוין כי כפי שהורחב לעיל בפתיחת הליך הבקשה ביקש ע"ב גישה לממ"ד דרך מרפסת שירות כאשר המעבר חושב במניין השטחים העיקריים ולא ניתן היה לאשר הפיכה של שטח שירות לשטח עיקרי ללא הצגת מקור זכויות. בשלב דיון חוזר התברר לע"ב תקנה שהתקבלה אודות 5 מ"ר מבואה לממ"ד אשר יכול לתת פתרון ראוי לגישה לממ"ד ללא פגיעה והקטנה של חדר קיים או הכשרת שטח שירות לעיקרי אלא בחישוב מבואה במניין שטח שירות למרחב מוגן. התקבלה הרמוניקה בהתאם להנ"ל. יש לחשב את המבואה במניין שטח שירות למרחב מוגן, כתנאי לגורמים כמו כן לצמצם את שטח הממ"ד שלא תתקבל חריגה לשטח עיקרי		

מרפסת זיו : בהליך פתיחת הבקשה הוצגה מרפסת זיו הפונה לחזית צפונית כאשר הינה מוצעת כבודדת בחזית, ללא גובה של 2.5 מ' כנדרש, וכן הגישה למרפסת היתה בעתית. לאחר קבלת החלטת וועדה הסיר ע"ב את המרפסת וכעת הבקשה איננה כוללת מרפסת זיו. כחלק הערות הרמוניקה a - פיתוח שטח : מדרגות גישה לדירה : עבור דירה נשואת הבקשה קיימת כניסה חיצונית מחזית צפונית ע"י מדרגות חיצוניות. ע"פ הערות בהרמוניקה a שנידונה בוועדה נדרש לציין מס' היתר למדרגות אלו. לא נמצא היתר המאשר את המדרגות הקיימות בשונה מהיתר מקורי של הבניין, אך קיים תשריט בית משותף אשר בבחינה ובאישור של ר"צ ניתן לקבלו . התשריט מציג הצמדה של המעבר / כניסה , וכן נסח הטאבו כולל את ההצמדה. ע"ב מציג את המדרגות בקונטור אדום עבור הכשרת המצב הקיים. שימור : התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ע"י חיה אושרת מרסיאנו האישור כולל פטור. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b		
	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי/צידי ומרפסת זיז, לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש. לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או יבטלו השטחים העיקריים המוצעים. הבקשה נדרשת באישור מחלקת השימור ולא הופנתה כלל למחלקת השימור. שטחי בניה : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה. ש. עיקרי : מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד . שטח עודף החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $6\% \times 775$ (שטח החלקה) = 46.5 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 7 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350. שטח מוצע : 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים . השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע. עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל	

הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל, לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה. בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה. צמד: לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים.	

תכנית צל: הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירווי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על המותר בתקנות. ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד'). - כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור. אישור שימור: הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המסומנים 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: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1).	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט בהמשך. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עבור הממ"דים- יורחב בהמשך בסעיף ממ"ד. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה. ש. עיקרי :		

מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד . שטח עודף החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $6\% \times 775 = 46.5$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 7 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350. שטח מוצע : 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים . השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע. עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות. ש. שירות : מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה : 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי. ממ"ד :		

קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00 : חזית דרומית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה. בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה. צמד : לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים. תכנית צל : הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירוי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על המותר בתקנות. ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד'). - כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה.		

אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור : הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי/צידי , לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש. לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או שיבוטלו השטחים העיקריים המוצעים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה הינו עבור ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי/צידי ומרפסת זיז, לא הוכח יתרת שטחים לניצול כנדרש. לא פורסמה הקלה לניצול 6% הקלה כמותית אם כי ייתכן ולא נדרשת הקלה במידה ויוכח כי נותרו שטחים מכח התב"ע לניצול או יבטלו השטחים העיקריים המוצעים.	22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדרשת באישור מחלקת השימור ולא הופנתה כלל למחלקת השימור. שטחי בניה : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח שטח עודף וכן הקלות כמותיות וזאת בהתאם להסבר של ע"ב שצורף ע"ג הרמוניקה. ש. עיקרי : מוצע שטח עיקרי מהשטח העודף ל-9.00 מ"ר המותרים עבור ממ"ד מכח הקלות כמותיות וכן מוצע להפוך חלק ממרפסת שירות לטובת מבואה לממ"ד . שטח עודף החישוב שבוצע לשטח העודף מסתמך על שטח המגרש ברוטו ללא הורדת ההפקעה, יש לחשב לפי שטח נטו כך שבהתאם לכך השטח המותר יהיה 581.00 מ"ר כאשר השטח המאושר בהיתרים קודמים הנו ע"פ הפירוט של ע"ב 655 מ"ר העולה על המותר כך שצריך לקחת בחשבון שיש מצב שהשטחים מכוח הקלה כמותית כבר נוצלו. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $6\% \times 775 = 46.5$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 7 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : החלק היחסי עפ"י נסח הטאבו לא שווה לכולם וע"כ יש לבצע חישוב לפי החלק היחסי לכל תת חלקה, במקרה זה 41/350. שטח מוצע : 1.06 מ"ר מעודף ממ"ד כאשר לא חושב השטח של הפיכת מרפסת שירות לעיקרי ברובוט ע"פ הסבר ע"ב בשטח של 2.02 מ"ר, יש להשלים . השטח המוצע לא חושב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה וע"כ אין אפשרות לוודא כי אכן נותרו שטחים למימוש ולוודא עמידה במותר של קיים + מוצע. עוד יש לציין כי חושב השטח עפ"י החלקה המלאה לא כולל הורדה של ההפקעה בחלקה וע"כ החישוב לא נכון ויש לחשב לפי השטח לאחר ההפקעה לדרך אלה אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן לחשב משטח החלקה ברוטו. - יובהר כי לא פורסמה הקלה לצורך מימוש הקלה כמותית לאחר תיקון חישוב השטחים ייבדק בשנית האם נדרש שימוש		

בשטח שמקורו מכח הקלה כמותית או לחילופין יידרש לצמצם את שטח הממ"ד למינימום עפ"י תקנות ההתגוננות. ש. שירות: מבוקש עבור ממ"ד. מוצע בבקשה: 9.00 מ"ר + עובי קירות כאשר השטח החורג מכך מחושב כשטח עיקרי, יש לוודא יתרת שטחים לניצול של שטח עיקרי. ממ"ד: קומה א' מפלס +3.00, קומה ב' מפלס +6.00: חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בשטח כולל של 15.63 מ"ר המרווח הצידי נותר כמעט ללא שינוי היות והממ"ד חורג מזערית לחזית צידית וקדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר החזית המועדפת לממ"ד הינה חזית אחורית, היות והבקשה הנה ברחוב לשימור ונדרש אישור המחלקה לשימור לבקשה בכלל, לרבות לממ"ד וכן לתכנית הצל לעמודה עצמה ולעמודה הצמודה, אזי יש להשלים אישור זה אשר יתייחס למיקום הממ"ד. מרפסת זיז: מוצעת מרפסת זיז בחריגה קלה מקו בניין צידי בעומק של 1.70 וברוחב של 7.00 מ' בשטח כולל של 11.80 מ"ר, לא ברור האם המרפסת חורגת מקו בניין היות וישנם ריבוי קווים ועפ"י בדיקה נראה כי לא חורג אך ע"ב רושם הערה כי מדובר במרפסת זיז בחריגה מקו בניין וע"כ נדרשת הבהרה. בכל מקרה במידה והמרפסת חורגת מקו בניין פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. ועפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין צידי לצורך בניית מרפסת עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרווח של 2.70 לפחות מהבניין אל גבול החלקה. צמד: לא עומדים בדרישת האגף לצמד מרפסות, יש להשלים. תכנית צל: הוצגת תכנית צל למרפסות לכלל הבנין, כאשר תכנית הצל לדירת משפחת דן בקומה ב' איננה ישימה כיוון שקיימת עבורם מרפסת מקורה בחזית מערבית (בהתאם לתמונות) ואשר הקירווי הקיים ע"י מרפסת קיימת לקומה ג' איננו מוצג בתכנית/ חזית רלוונטית, יש להשלים כולל הצגת תכנית צל ישימה כך שסה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על		

המותר בתקנות. ע"מ לראות התמונה בכללותה יש לשרטט את הקומות החסרות (ג' + ד'). - כל האמור לעיל הינו בכפוף לאישור מחלקת השימור. אישור שימור : הבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ יש להפנות את הבקשה למחלקת השימור לקבלת אישורם טרם דיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המסומנים 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.		
חריגה מקו בניין מזרחי ודרומי לצורך בניית ממ"ד מרפסת בעומק 1.7 מ' מ-1.5 המותרים	30/01/2024	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

ממ"ד :

יש לחשב את המבואה במניין שטח שירות למרחב מוגן, כתנאי לגורמים

כמו כן לצמצם את שטח הממ"ד שלא תתקבל חריגה לשטח עיקרי

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0095.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית פנימית ומתקן הרמה הידראולי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר למברגר יהושע
עורך הבקשה	מהנדס שועאי הרצל
מתכנן השלד	מהנדס שועאי הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אלוף שמחוני 10 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30024	68	לא
30024	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30024ג	תחילת תוקף	16/07/1959	86	אזור מגורים 2	610

תאור הבקשה

מדובר בתוספת מעליות פנימיות ברחוב אלוף שמחוני 10 שכונת רחביה לבניין קיים בן 4 קומות מעל הקרקע בעל גג שטח אם כניסה אחת ראשית.

כמו כן מבקשים מעלון הידראולי לגישור על הפרש גובהם בין הכביש למפלס המגרש עד גבול החלקה.

המעלון המוצע הינו מחוץ לקווי הבניין על-כן נדרש לבוצע הקלה בדבר.

מידע קודם

מתאריך	
17/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בוצע הליך פרסומי לחריגה מקו בנין קדמי וצידי לכיוון רח' האלוף שמחוני עבור מתקן הרמה הידראולי, ולא התקבלו התנגדויות. בנוגע לקומה א' מפלס 3.06 + מוצע להוסיף לשתי הדירות בקומה כניסה נוספת לצורכי נגישות ישירה מהמעלית, לאחר הסבר שהתקבל מהמבקשים שהכוונה הנה להנגיש את הדירות ישירות מהמעלית ללא שיהיה צורך בעליית מדרגות נוספת כאשר מדובר באדם בעל מוגבלות והיות וישנו הפרש מפלסים בין היציאה מהמעלית למדרגות, ההסבר מקובל וניתן לאשר. מצד שני, מיקום המעלית מעלה חשש למלכודת אש, לפיכך סוכם מול המבקשים שע"מ לאשר המעלית במתכונת המוצעת עליהם לקבל כתנאי להיתר אישור ישירות מהרשות לכבאות ולא ע"י יועץ בטיחות וזאת הודות לסיטואציה. במידה וגורמי כיבוי אש ידרשו שינויים במבנה המעלית או בתוספות בשטח המשותף, ייבחן הצורך בחתימות נוספות / פרסום/ תקנה 36 לרבות וועדה נוספת ע"פ הצורך. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30024 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 בס"ד רקע לבקשה 24/95 : הבקשה נדונה ברשות הרישוי ביום 07.10.25 החלטת הוועדה הייתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת	17/07/2025	חוות דעת תכנונית

וזאת מהטעם כי נדרש להשלים תיק מידע תכנוני, היות ומבקשים מעלון הידראולי עד גבול חלקה. קווי בניין הבחינה נערכה בהתאם לתיק קווי בניין 2024/7019.00 שהוגש מיום: 26/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאשרים. נמצא כי המעלון הידראולי מבוקש מחוץ לקו הבניין, לכיוון רחוב אלוף שמחוני בחזית צפונית, וכי קיימת חריגה מהקו הקדמי והצידי, לגישור על הפרש גובהם של בין הכביש למפלס המגרש עד גבול החלקה. יחד עם זאת, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לפרסום הקלה ע"פ סעיף 4(ד) בהתאם לתקנות סטייה ניכרת מתוכנית. הקלה נדרשת בשל חריגה מקו בניין קדמי וצדדי לכיוון רחוב האלוף שמחוני, לצורך הקמת מתקן הרמה הידראולי הממוקם עד גבול החלקה. בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 03.06.2025 ולא התקבלו התנגדויות. נוסח ההקלה: "חריגה מקו בנין קדמי וצידי לכיוון רח' האלוף שמחוני עבור מתקן הרמה הידראולי." בנוגע לקומה א' מפלס +3.06 מוצע להוסיף לשתי הדירות בקומה כניסה נוספת לצורכי נגישות ישירה מהמעלית, לאחר הסבר שהתקבל מהמבקשים שהכוונה הנה להנגיש את הדירות ישירות מהמעלית ללא שיהיה צורך בעליית מדרגות נוספת כאשר מדובר באדם בעל מוגבלות והיות וישנו הפרש מפלסים בין היציאה מהמעלית למדרגות, ההסבר מקובל וניתן לאשר. מצד שני, מיקום המעלית מעלה חשש למלכודת אש, לפיכך סוכם מול המבקשים שע"מ לאשר המעלית במתכונת המוצעת עליהם לקבל כתנאי להיתר אישור ישירות מהרשות לכבאות ולא ע"י יועץ בטיחות וזאת הודות לסיטואציה. במידה וגורמי כיבוי אש ידרשו שינויים במבנה המעלית או בתוספות בשטח המשותף, ייבחן הצורך בחתימות נוספות / פרסום/ תקנה 36 לרבות וועדה נוספת ע"פ הצורך. לעניין הערר שהוגש – בהתאם להודעת הערר, הערר נמחק.		

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית b		
חריגה מקו בנין קדמי וצידי לכיוון רח' האלוף שמחוני עבור מתקן הרמה הידראולי	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
היות ויש להשלים תיק מידע תכנוני היות ומבקשים מעלון הידראולי עד גבול חלקה. קווי בניין לא קיים תיק מידע היות וחשבו שמדובר במעלית פנימית בלבד, בבדיקת הבקשה מסתבר שישנו גם מעלון עד גבול חלקה ומעבר לו ישנה הפרשה לדרך כך שהדבר מחייב תיק מידע תכנוני, יש להגיש כתנאי לדיון נוסף. שטחי שרות : מדובר בתוספת מעלית פנימיות ברחוב אלוף שמחוני 10 שכונת רחביה לבניין קיים בן 4 קומות מעל הקרקע בעל גג שטוח אם כניסה אחת ראשית. כמו כן יחד עם התוספת מעלית מבקשים הפיכת חלון לדלת כניסה נוספת לבניין עם סידור שביל חדש וביצוע התקנת מתקן	07/10/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

הרמה הידראולי מצד צפון מערבי ומצד צפון מזרחי מוצע גם כן מדרגות פיתוח. קיימת אי התאמה בן תוכנית היתר מקורי שהוא 1964/205.00 לבן תוכנית אשר מיציגת ע"י עורך הבקשה כאן לפיכך על עורך הבקשה להתאים את התוכנית להיתר המקורי. מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו – 120 ס"מ עומק אלו מידות ברוטו על פי המוצע עומדים בדרישה. רוחב הפרוזדור יהיה המרחק בין מישור לחיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול בפרוזדור יהיה 130 ס"מ. במידה ויהיה ולא ניתן להתקין מעלית תוך שמירות המידות האלה, יהיה רשאי מטעמים מיוחדים להתיר הקנת רוחב הפרוזדור עד כדי 90 ס"מ מותן באישור שירות הכבאות. רוחב פרוזדור מוצע בבקשה הינו 90 ס"מ ע"כ על עורך הבקשה להמציא אישור שירות כבאות. במפלס +3.06 מוצעים לשתי הדירות בנוסף לכניסה הקיימת פריצה תפתח לדלת כניסה ראשית נוספת, כך שיהיה לדירות הללו שתי כניסת דבר אשר מהווה אפשרות לפיצול ואיננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי מצד אחד . מצד שני הכניסה/הגישה המוצעת לדירות במפלס זה מהמעלית אינן מאפשרות דרך מוצא היות ויוצאים מהמעלית למעבר משותף ומשם ישנה דלת כניסה לדירות , הדבר מהווה מלכודת אש, לפיכך יש לתכנן גם בקומה זו את הגישה לדירות בדומה לפתרון ביתר הקומות אשר מאפשר גישה ישירה מהמעלית לחדר המדרגות המשותף בבניין כך שהחיבור למדרגות מהווה דרך מוצא, כך גם יתייחס הצורך בכניסה חדשה לדירות. בנוסף ע"פ בירור מול עורך הבקשה כל הקירות המוצעים הינם מגבס, גם כן ישנם קירות נושאים שמהווים חלק מהשלד של המבנה המוצעים כחלק מאיטום מגבס. לכן על עורך הבקשה להציג פרט, תצהיר וחישוב סטטי מפורט ע"כ. מעלון הידראולי מבקשים מעלון הידראולי לגישור על הפרש גובה של כ- 1.50 מ' בין הכביש למפלס המגרש עד גבול החלקה.		

הדבר מחייב תיק מידע תכנוני אשר לא הוגש וזאת ע"מ לוודות גבול החלקה וכן לוודות עניין ההרחבה לכביש, בנוסף לא צורף חתך ברור למעלון ע"מ לוודות שאיננו מקורה, ככל והוא מקורה אזי יש לחשבו כשטח שירות . המעלון כנראה מחוץ לקווי בנין אשר ניתן לאפשר אותו בכפוף להקלה ע"פ סעיף 4(ד) בתקנות סטיה ניכרת אשר יש להשלים לאחר תיקון הבקשה. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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.		
היות ויש להשלים תיק מידע תכנוני היות ומבקשים מעלון הידראולי עד גבול חלקה. קווי בניין לא קיים תיק מידע היות וחשבו שמדובר במעלית פנימית בלבד, בבדיקת הבקשה מסתבר שישנו גם מעלון עד גבול חלקה ומעבר לו ישנה הפרשה לדרך כך שהדבר מחייב תיק מידע תכנוני, יש להגיש כתנאי לדיון נוסף. שטחי שרות :	30/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בתוספת מעלית פנימיות ברחוב אלוף שמחוני 10 שכונת רחביה לבניין קיים בן 4 קומות מעל הקרקע בעל גג שטוח אם כניסה אחת ראשית. כמו כן יחד עם התוספת מעלית מבקשים הפיכת חלון לדלת כניסה נוספת לבניין עם סידור שביל חדש וביצוע התקנת מתקן הרמה הידראולי מצד צפון מערבי ומצד צפון מזרחי מוצע גם כן מדרגות פיתוח. קיימת אי התאמה בן תוכנית היתר מקורי שהוא 1964/205.00 לבן תוכנית אשר מיציגת ע"י עורך הבקשה כאן לפיכך על עורך הבקשה להתאים את התוכנית להיתר המקורי. מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו – 120 ס"מ עומק אלו מידות ברוטו על פי המוצע עומדים בדרישה. רוחב הפרוזדור יהיה המרחק בין מישור לחיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול בפרוזדור יהיה 130 ס"מ. במידה ויהיה ולא ניתן להתקין מעלית תוך שמירות המידות האלה, יהיה רשאי מטעמים מיוחדים להתיר הקנת רוחב הפרוזדור עד כדי 90 ס"מ מותן באישור שירות הכבאות. רוחב פרוזדור מוצע בבקשה הינו 90 ס"מ ע"כ על עורך הבקשה להמציא אישור שירות כבאות. במפלס +3.06 מוצעים לשתי הדירות בנוסף לכניסה הקיימת פריצה תפתח לדלת כניסה ראשית נוספת, כך שיהיה לדירות הללו שתי כניסת דבר אשר מהווה אפשרות לפיצול ואיננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי מצד אחד . מצד שני הכניסה/הגישה המוצעת לדירות במפלס זה מהמעלית אינן מאפשרות דרך מוצא היות ויוצאים מהמעלית למעבר משותף ומשם ישנה דלת כניסה לדירות , הדבר מהווה מלכודת אש, לפיכך יש לתכנן גם בקומה זו את הגישה לדירות בדומה לפתרון ביתר הקומות אשר מאפשר גישה ישירה מהמעלית לחדר המדרגות המשותף בבניין כך שהחיבור למדרגות מהווה דרך מוצא, כך גם יתייטר הצורך בכניסה חדשה לדירות. בנוסף ע"פ בירור מול עורך הבקשה כל הקירות המוצעים הינם מגבס, גם כן ישנם קירות נושאים שמהווים חלק מהשלד של המבנה המוצעים כחלק מאיטום מגבס. לכן על עורך הבקשה להציג פרט, תצהיר וחישוב סטטי מפורט ע"כ.		

מעלון הידראולי מבקשים מעלון הידראולי לגישור על הפרש גובה של כ- 1.50 מ' בין הכביש למפלס המגרש עד גבול החלקה. הדבר מחייב תיק מידע תכנוני אשר לא הוגש וזאת ע"מ לוודות גבול החלקה וכן לוודות עניין ההרחבה לכביש, בנוסף לא צורף חתך ברור למעלון ע"מ לוודות שאיננו מקורה, ככל והוא מקורה אזי יש לחשבו כשטח שירות . המעלון כנראה מחוץ לקוו בנין אשר ניתן לאפשר אותו בכפוף להקלה ע"פ סעיף 4(ד) בתקנות סטייה ניכרת אשר יש להשלים לאחר תיקון הבקשה. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית 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 : ג30024 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מס תכנית שחלה בחלקה : תכנית מתאר 62 תחילת תוקף 16/07/1959 אזור מגורים 2. בתוכנית החלה אין סעיף סטייה ניכרת.	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין לא קיים תיק מידע היות וחשבו שמדובר במעלית פנימית בלבד, בבדיקת הבקשה מסתבר שישנו גם מעלון עד גבול חלקה ומעבר לו ישנה הפרשה לדרך כך שהדבר מחייב תיק מידע תכנוני, יש להגיש כתנאי לדיון נוסף. שטחי שרות : מדובר בתוספת מעלית פנימיות ברחוב אלוף שמחוני 10 שכונת רחביה לבניין קיים בן 4 קומות מעל הקרקע בעל גג שטוח אם כניסה אחת ראשית. כמו כן יחד עם התוספת מעלית מבקשים הפיכת חלון לדלת כניסה נוספת לבניין עם סידור שביל חדש וביצוע התקנת מתקן הרמה הידראולי מצד צפון מערבי ומצד צפון מזרחי מוצע גם כן מדרגות פיתוח. קיימת אי התאמה בן תוכנית היתר מקורי שהוא 1964/205.00 לבן תוכנית אשר מיציגת ע"י עורך הבקשה כאן לפיכך על עורך הבקשה להתאים את התוכנית להיתר המקורי. מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו – 120 ס"מ עומק אלו מידות ברוטו על פי המוצע עומדים בדרישה. רוחב הפרוזדור יהיה המרחק בין מישור לחיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול בפרוזדור יהיה 130 ס"מ. במידה ויהיה ולא ניתן להתקין מעלית תוך שמירות המידות האלה, יהיה רשאי מטעמים מיוחדים להתיר הקנת רוחב		

הפרוזדור עד כדי 90 ס"מ מותן באישור שירות הכבאות. רוחב פרוזדור מוצע בבקשה הינו 90 ס"מ ע"כ על עורך הבקשה להמציא אישור שירות כבאות. במפלס 3.06 + מוצעים לשתי הדירות בנוסף לכניסה הקיימת פריצה תפתח לדלת כניסה ראשית נוספת, כך שיהיה לדירות הללו שתי כניסת דבר אשר מהווה אפשרות לפיצול ואיננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי מצד אחד . מצד שני הכניסה/הגישה המוצעת לדירות במפלס זה מהמעלית אינן מאפשרות דרך מוצא היות ויוצאים מהמעלית למעבר משותף ומשם ישנה דלת כניסה לדירות , הדבר מהווה מלכודת אש, לפיכך יש לתכנן גם בקומה זו את הגישה לדירות בדומה לפתרון ביתר הקומות אשר מאפשר גישה ישירה מהמעלית לחדר המדרגות המשותף בבניין כך שהחיבור למדרגות מהווה דרך מוצא, כך גם יתייחר הצורך בכניסה חדשה לדירות. בנוסף ע"פ בירור מול עורך הבקשה כל הקירות המוצעים הינם מגבס, גם כן ישנם קירות נושאים שמהווים חלק מהשלד של המבנה המוצעים כחלק מאיטום מגבס. לכן על עורך הבקשה להציג פרט, תצהיר וחישוב סטטי מפורט ע"כ. מעלון הידראולי מבקשים מעלון הידראולי לגישור על הפרש גובה של כ- 1.50 מ' בין הכביש למפלס המגרש עד גבול החלקה. הדבר מחייב תיק מידע תכנוני אשר לא הוגש וזאת ע"מ לוודות גבול החלקה וכן לוודות עניין ההרחבה לכביש, בנוסף לא צורף חתך ברור למעלון ע"מ לוודות שאיננו מקורה, ככל והוא מקורה אזי יש לחשבו כשטח שירות . המעלון כנראה מחוץ לקוו בנין אשר ניתן לאפשר אותו בכפוף להקלה ע"פ סעיף 4(ד) בתקנות סטיה ניכרת אשר יש להשלים לאחר תיקון הבקשה. תימוכין קנייניים נבדק בפתיחת תיק ולפיו כלל הדיירים חתמו על הבקשה.		

תנאים טרם דיון		
אין תנאים טרם דיון.		
התנגדויות		
לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בוצע הליך פרסומי לחריגה מקו בנין קדמי וצידי לכיוון רח' האלוף שמחוני עבור מתקן הרמה הידראולי, ולא התקבלו התנגדויות.

בנוגע לקומה א' מפלס 3.06+ מוצע להוסיף לשתי הדירות בקומה כניסה נוספת לצורכי נגישות

ישירה מהמעלית, לאחר הסבר שהתקבל מהמבקשים שהכוונה הנה להנגיש את הדירות ישירות מהמעלית ללא שיהיה צורך בעליית מדרגות נוספת כאשר מדובר באדם בעל מוגבלות והיות וישנו הפרש מפלסים בין היציאה מהמעלית למדרגות, ההסבר מקובל וניתן לאשר.

מצד שני, מיקום המעלית מעלה חשש למלכודת אש, לפיכך סוכם מול המבקשים שע"מ לאשר המעלית במתכונת המוצעת עליהם לקבל כתנאי להיתר אישור ישירות מהרשות לכבאות ולא ע"י יועץ בטיחות וזאת הודות לסיטואציה.

במידה וגורמי כיבוי אש ידרשו שינויים במבנה המעלית או בתוספות בשטח המשותף, ייבחן הצורך בחתימות נוספות / פרסום / תקנה 36 לרבות וועדה נוספת ע"פ הצורך.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית b

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1976/0536.07</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	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	גברת אסף שירלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אפרתה 32 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30115	106	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1902	תחילת תוקף	07/05/1976			

תאור הבקשה

מצב קיים : בניין מגורים בן 4 קומות.

ברחוב אפרתה 32 גילה גוש : 30115 , חלקה : 106.

לבניין קיימות 2 כניסות.

מצב מוצע :

מוצע עמודת ממ"דים עבור 2 יח"ד מס' 12 ו- 15.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

חריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד

תום מועד הגשת התנגדויות 23/07/2024

ע"פ נתוני המערכת לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 106

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	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ממ"ד - תכנית צל: מבחינת שטח מרפסת השירות נראה כי קיימת עמידה ב-5 מ"ר שטח מבואה, יש להטמיע את החישוב / תרשים ע"ג ההרמוניקה כתנאי למעבר לגורמים.
10/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1902

תחילת תוקף : 07/05/1976 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 12/02/2025 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות לפי תקנה 36. התיק נדרש במשלוח הודעות היות ובדיון ראשון הוצגה תכנית צל לממ"דים עבור הדירות הפנימיות במיקום אשר לא ניתן היה לאשר ונדרש להציע מיקום חילופי ולבצע אודותיו ידוע הדיירים. מעבר לכך ע"פ מסמכי הפרסום שהתבצע, החלקה הדרומית לא קיבלה הודעות והממ"ד המוצע ותכנית הצל חורג לכיוונה. נדרש להדביק מודעות גם לחלקה זו. כחלק מהתיקונים שנדרשו ע"ב הציג תרשים בו ניתן לראות הצעות למיקום תכנית צל לממ"ד כאשר לסיכום אף אלטרנטיבה איננה ניתנת ליישום. ולכן בהנחית ר"צ מתאפשר במקרה זה לוותר על תכנית הצל לדירות הפנימיות. התיק הופנה לפרסום לחלקה הדרומית כנדרש בהחלטה עבור תכנית הצל החורגת לחזית זו. תאריך הפניה להליך הפרסום: 29/05/2025 תום מועד להגשת התנגדויות: 03/07/2025 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. ממ"ד - תכנית צל : התיחסות עבור תכנית צל לדירות הפנימיות הורחבה לעיל. תכנית הצל עבור הדירות החיצוניות מוצעת כהמשכית למרפסת שירות. ע"פ החלטת וועדה נדרש לוודא כי קיימת עמידה ב- 5 מ"ר המותרים מכח מבואה לממ"ד. יצויין כי תכניות הצל והממ"ד המוצע כפוף לאישור מחלקת שימור.		

מבחינת שטח מרפסת השירות נראה כי קיימת עמידה ב-5 מ"ר שטח מבואה, יש להטמיע את החישוב / תרשים ע"ג ההרמוניקה כתנאי למעבר לגורמים. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור ע"י אורטל בצלאל בתאריך 02/04/2025 שימור- התקבל אישור מתאריך 28/04/2025 ע"י חיה אושרת מורסיאנו		
חריגה בקו בניין עבור בנית ממ"ד	12/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
עבור תזוזת תכנית צל, מפורט מטה. כאשר ע"פ מסמכי הפרסום שהתבצע, החלקה הדרומית לא קיבלה הודעות והממ"ד המוצע ותכנית הצל חורג לכיוונה. נדרש להדביק מודעות גם לחלקה זו. כמו כן באם תכנית הצל של הדירות הפנימיות תחרוג מקו בניין מערבי, נדרש להדביק מודעות גם להן אודות החריגה העתידית. ממ"ד - תכנית צל : תכנית צל עבור הדירות הפנימיות יוצרת מצב של אטימת חלון אצל הדייר הסמוך ואין עמידה ב- 0.08 אורור הנדרש ע"פ החוק. ע"ג הרמוניקה a ניתנה אופציה לתזוזת הממ"ד בכפוף לביצוע תקנה 36 / 100% חתימות. תכנית הצל עבור הדירות החיצוניות מוצעת כהמשכית למרפסת שירות. יש לוודא כי קיימת עמידה ב- 5 מ"ר המותרים מכח מבואה לממ"ד.	12/02/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

יצויין כי תכניות הצל והממ"ד המוצע כפוף לאישור מחלקת שימור. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 18/12/2024 ע"י המערכת, יש להשלים שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי 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.		
עבור תזוזות תכנית צל, מפורט מטה. כאשר ע"פ מסמכי הפרסום שהתבצע, החלקה הדרומית לא קיבלה הודעות והממ"ד המוצע ותכנית הצל חורג לכיוונה. נדרש להדביק מודעות גם לחלקה זו. כמו כן באם תכנית הצל של הדירות הפנימיות תחרוג מקו בניין מערבי, נדרש להדביק מודעות גם להן אודות החריגה העתידית. ממ"ד - תכנית צל : תכנית צל עבור הדירות הפנימיות יוצרת מצב של אטימת חלון אצל הדייר הסמוך ואין עמידה ב- 0.08 אוורור הנדרש ע"פ החוק. ע"ג הרמוניקה a ניתנה אופציה לתזוזת הממ"ד בכפוף לביצוע תקנה 36 / 100% חתימות. תכנית הצל עבור הדירות החיצוניות מוצעת כהמשכית למרפסת שירות.	30/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש לוודא כי קיימת עמידה ב- 5 מ"ר המותרים מכח מבואה לממ"ד. יצויין כי תכניות הצל והממ"ד המוצע כפוף לאישור מחלקת שימור. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 18/12/2024 ע"י המערכת, יש להשלים שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי 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 : 1902 תחילת תוקף : 07/05/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	27/01/2025	חוות דעת תכנונית

1902 תחילת תוקף 07/05/1976 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בתכנית. קיים תשריט בקני"מ 1:1250 שלביות ביצוע : אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5772 שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין הממ"ד ותכנית הצל לממ"ד ליתר הדיירים. ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 1902 וע"פ תכנית המתאר 62. ראה הרחבה לעניין החריגות בסעיף הממ"ד. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לנוהל בקרה הנדסי וכן לא נדרש ע"פ תצהיר המהנדס.		

לא רלוונטי. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה : הבקשה הינה עבור ממ"ד לדירה קיימת ומוצע במפלס הקומה. לא מבוקש שינוי בגובה / מס' יח"ד / קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע אחוזי הבניה הם 80.65%. בבקשה לא מבוקש שטח עיקר אלא ש. שירות עבור ממ"ד. ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מוצע ממ"ד. ממ"ד : מוצעת ירידת קירות עבור עמודת ממ"דים המשוייכים לדירות מס' 12 ו-15. העמודה מוצעת בחריגה מקו בניין דרומי צידי כאשר תכנית הצל ליתר הדיירים חורגת חלקית אף היא מקו בניין צפוני ודרומי. ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתחת התיק אודות "חריגה מקו בניין עבור בניית ממ"ד" שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל : התקבלה תכנית צל עבור יתר הדיירים שבחלקה. כאמור חלק מתכנית הצל חורגת מקו בניין אך ניתן לאשרה בהתאם למדיניות אשר פורטה מעלה.		

יצויין כי תכנית צל עבור הדירות הפנימיות יוצרת מצב של אטימת חלון אצל הדייר הסמוך ואין עמידה ב- 0.08 אירור הנדרש ע"פ החוק. ע"ג הרמוניקה a ניתנה אופציה לתזוזת הממ"ד בכפוף לביצוע תקנה 36 / 100% חתימות. תכנית הצל עבור הדירות החיצוניות מוצעת כהמשכית למרפסת שירות. יש לוודא כי קיימת עמידה ב- 5 מ"ר המותרים מכח מבואה לממ"ד. יצויין כי תכניות הצל והממ"ד המוצע כפוף לאישור מחלקת שימור. תימוכין קנינים : עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה. 2/3 עבור ממ"ד- מוצעים 2 ממ"דים מתוך 3 , מעבר לכך התקבלה החתימה של הדייר השלישי משי' אדרעי מעבר לחתימת 2 המבקשים. קיימת עמידה בתימוכין הקנינים הנדרשים עבור הממ"ד. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- בחלקה קיימות 21 תתי חלקות, דהיינו $7=21/3$ ע"פ טופס 1 והסכמות שכנים מצורפים בא.א התקבלו 8 חתימות. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 18/12/2024 ע"י המערכת, יש להשלים שפ"ע- התקבלה אישור מתאריך 23/12/2024 ע"י עינבל כהנה. שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה בקו בניין עבור בנית ממ"ד	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 30,758 ₪ בעבור שימור העצים. - שפ"ע	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ממ"ד - תכנית צל:

מבחינת שטח מרפסת השירות נראה כי קיימת עמידה ב-5 מ"ר שטח מבואה,

יש להטמיע את החישוב / תרשים ע"ג ההרמוניקה כתנאי למעבר לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1997/0526.01</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דוויאת אחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האמאם אבו חניפה 19 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
976803	תחילת תוקף	13/05/2023			
976803	תחילת תוקף	13/05/2023			

תאור הבקשה

מדובר בבנין למגורים ברח' האמאם אבו חניפה 19 , אום ליסון.

בחלקה ישנם 2 בניינים קיימים ובהתאם לתב"ע 976803 מתוכנן מבנה נוסף מס' 3.

במסגרת הבקשה נכלל רק בניין מס' 1. המבנה בעל 2 קומות קיימות – סה"כ 2 יח"ד קיימות.

היתר קודם בנין מס' 1 :

היתר מס' 42751 / רישוי 1997/526

עבור בניית 2 קומות (קרקע +קומה א) כולל ממ"דים.

מהות הבקשה בנין מס' 1 :

הוספת 2 יח"ד חדשות באמצעות – תוספת קומה במפלס +677+ המהווה מפלס ה-0.00 לכניסה הקובעת.
תוספת קומה 3 מלאה במפלס +9.36+ וכן קומה 4 חלקית במפלס +12.48+ ללא יציאה לגג. שינוי מיקום גרעין
הממ"ד ביחס להיתר שניתן. והוספת ממ"ד עבור היח"ד הקיימות. הבקשה הנ"ל תואמת תבע 976803.

פרסום הקלות

שלביות ביצוע

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 08/04/2025

עפ"י נתוני המערכת אין מתנגדים

מידע קודם

מתאריך		
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	
כאשר יש לשים לב שהחניות אמורות להיות ת"ק ע"פ נספח הבינוי ולא במיקום של בנין אחר כמוצע כיום, להשלים תיקונים ותנאים לדיון . להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : על ע"ב להציג קווי בנין בכלל תכניות הקומות בהתאם לתיק המידע . על ע"ב להתייחס לשטחים קיימים של הבנין הצפוני הקיים בחלקה ע"מ לוודא עמידה בזכויות בניה כוללות, עיקרי / שירות ומרפסות. מרפסות זיז		

עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר : 160 מ"ר מוצע : 4 מרפסות זיז מקורות בכל קומה, שטח המרפסות חושב כנדרש, סה"כ 138.25 מ"ר. אך היות ובטבלה אין הבחנה בין הבניינים, על ע"ב להציג מניין שטחי המרפסות הקיימים בחלקה. מעבר לכך, יש להוסיף מפלסי מעקות וכן שיפועי ניקוז מרפסות וכן להציג כשטח עיקרי למרפסות מקורות. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות באחריות דסק שירות הלקוחות . חניה סעיף 4.1.2 (ב) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. במסגרת הבקשה מציגים 7 מק"ח עיליות כאשר חלקן במיקום של הבנין הנוסף וכן ע"פ נספח הבינוי החניה אמורה להיות ת"ק, אין במערכת אישור הגורם המאשר, יש להשלים ולהתייחס להערות. יחידות דיור ככל הנראה ישנה טעות סופר במספור הדירות בהרמוניקה, בהתאם לנספח ישנן בסה"כ 4 יח"ד ובמסגרת הבקשה מוצג כ- 5 יח"ד, יש לתקן את המספור ולהתאים לנספח בנוסף, על ע"ב לבטל דלת כניסה אחת בכל דירה היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לאותה דירה, וזאת בכלל הדירות מקומה א' ועד קומה אחרונה . עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2. (ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר וכן החיפוי של המבנה הקיים. על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. הריסות ופינויים סעיף 4.2 (ב)		

1. הגדרות / חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה – במסגרת הבקשה אלמנטים של הריסה אינם באים לידי ביטוי, נדרש לעדכן את תכנית המדידה בהתאם לתיק המידע. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה – נוסף כתנאי להיתר. מי נגר סעיף 6.3 - יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים – במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג חישוב העומד בהוראות התכנית. חיזוק מבנים סעיף 6.4 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 4 – ההצהרה הקיימת במערכת אינה עומדת בהוראות התכנית, יש לסמן במשבצת הנכונה ולהגיש בשנית. שמירה על עצים בוגרים סעיף 6.5 - כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם – נוסף כתנאי שירשם בהיתר. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה ואין אישור גורם מאשר, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט ולהשלים אישור הגורם המאשר. תנאים בהליך רישוי 1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, כאשר יש לעמוד בהוראות הבניה בסעיף 4.1.2 א' ולהציג פריסת גדרות רלוונטיות לרבות תכנית פיתוח מלאה עם מפלסים מלאים, אשפה, גז, פילר מים וכד' כתנאי לדיון נוסף.		

2. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. – נוסף כתנאי לקבלת היתר. 3. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן שימור והעתקת עצים בוגרים, עם אגף שפ"ע. – נוסף כתנאי לקבלת היתר. 4. תיאום עם אגף תברואה – נוסף כתנאי לקבלת היתר. 5. תיאום עם רשות הכבאות – נוסף כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון - על ע"ב להשלים אישור הגורם המאשר : שפ"ע – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת. תברואה – נדחה מתאריך 14/05/2025 ע"י מזרחי שני. הערה : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים הסדרי תנועה – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת. הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם מחלקת דרכים – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת. הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 976803 תחילת תוקף : 13/05/2023 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 976803 תחילת תוקף : 13/05/2023 אזור מגורים ב כפיפות : 5166/ב ו- 5022/א התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5122 מתאריך 26/02/2024 סטייה ניכרת : א. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי, וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת. ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקני"מ 1: 250 נספח מס' 1 מנחה בקני"מ 1: 200 קווי בניין (עבור בנין מס' 1) קווי הבניין הינם מחייבים ע"פ המסומן בתשריט – ככל הנראה אין חריגה מקווי הבנין, אשר חריגה מהם מהווה סטייה ניכרת. אך במסגרת הבקשה קווי הבניין אינם מוצגים, על ע"ב להציג קווי בנין עליון ותחתון.		

מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. מוצע: קומה חלקית מתחת למבנה הקיים, תוספת קומה וחצי מעל הקיים - קומות ג + ד . המוצע תואם נספח ועומד במס' הקומות המותר, אך חתך א-א מטעה ולא משורטט נכון, יש להזיז את מיקום החתך כך שלא יהיה ממש בגבול בין שני צידי הבניין. גבהים עפ"י טבלה מס' 5 (2) מותר : גובה רצפת הגג בבניין מס. 1 יהיה מדורג ולא יעלה על 12.48 מ' באגף הצפוני ו- 15.60 מ' באגף הדרומי הפונה אל הרחוב. מוצע : רצפת גג אגף צפוני +12.48 / מעקה +13.73 (h=1.25) רצפת גג אגף דרומי +15.60 / מעקה +16.70 (h=1.10) המוצע תואם נספח ולכן עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר 16 יח"ד עבור כלל החלקה. להלן הנתונים העולים מן הנספח : בנין מס' 1 – 4 יח"ד בניין מס' 2 – 6 יח"ד בניין מס' 3 – 4 יח"ד בנוסף, ככל הנראה ישנה טעות סופר במספור הדירות בהרמוניקה, בהתאם לנספח ישנן בסה"כ 4 יח"ד ובמסגרת הבקשה מוצג כ- 5 יח"ד, יש לתקן את המספור ולהתאים לנספח בנוסף, על ע"ב לבטל דלת כניסה אחת בכל דירה היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לאותה דירה, וזאת בכלל הדירות מקומה א' ועד קומה אחרונה .		

שטחי בניה שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת – 1648 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת – 460.98 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, אך היות וסל השטחים העיקריים המוגדרים בטבלה נעשו ללא הבחנה בין הבניינים, על ע"ב להציג ניצול שטחים עבור הבניין הקיים בחלקה. שטחי שרות : מותר מעל הכניסה הקובעת – 235 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת – 129.16 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, אך היות וסל שטחי השירות המוגדרים בתב"ע נעשו ללא הבחנה בין הבניינים, על ע"ב להציג ניצול שטחים עבור הבניין הקיים בחלקה. מותר מתחת לכניסה הקובעת – 1266 מ"ר לא מוצע שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת . ככל הנראה עומד במותר, אך היות וסל שטחי השירות המוגדרים בתב"ע נעשו ללא הבחנה בין הבניינים, על ע"ב להציג ניצול שטחים עבור הבניין הנוסף בחלקה. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד סה"כ 4 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות זיז עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר : 160 מ"ר מוצע : 4 מרפסות זיז מקורות בכל קומה, שטח המרפסות חושב כנדרש, סה"כ 138.25 מ"ר. אך היות ובטבלה אין הבחנה בין		

הבניינים, על ע"ב להציג מניין שטחי המרפסות הקיימים בחלקה. מעבר לכך, יש להוסיף מפלסי מעקות וכן שיפועי ניקוז מרפסות וכן להציג כשטח עיקרי למרפסות מקורות. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות באחריות דסק שירות הלקוחות . חניה סעיף 4.1.2 (ב) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. במסגרת הבקשה מציגים 7 מק"ח עיליות כאשר חלקן במיקום של הבנין הנוסף וכן ע"פ נספח הבינוי החניה אמורה להיות ת"ק, אין במערכת אישור הגורם המאשר, יש להשלים ולהתייחס להערות. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 (ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר וכן החיפוי של המבנה הקיים. על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 (ו) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. במסגרת הבקשה כלל הדוודים מצויים באגף הדרומי, סה"כ 4 דוודים בהתאמה למס' יח"ד, המוצע עומד במותר. הריסות ופינויים סעיף 4.2 (ב) 1. הגדרות / חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים		

להריסה – במסגרת הבקשה אלמנטים של הריסה אינם באים לידי ביטוי, נדרש לעדכן את תכנית המדידה בהתאם לתיק המידע. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה – נוסף כתנאי להיתר. מי נגר סעיף 6.3 - יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים – במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג חישוב העומד בהוראות התכנית. חיזוק מבנים סעיף 6.4 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 4 – ההצהרה הקיימת במערכת אינה עומדת בהוראות התכנית, יש לסמן במשבצת הנכונה ולהגיש בשנית. שמירה על עצים בוגרים סעיף 6.5 - כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם – נוסף כתנאי שירשם בהיתר. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה ואין אישור גורם מאשר, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט ולהשלים אישור הגורם המאשר. תנאים בהליך רישוי הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, כאשר יש לעמוד בהוראות הבניה בסעיף 4.1.2 א ולהציג פריסת גדרות רלוונטית לרבות תכנית פיתוח מלאה עם מפלסים מלאים, אשפה, גז, פילר מים וכד' כתנאי לדיון נוסף. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. – נוסף כתנאי לקבלת		

היתר. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן שימור והעתקת עצים בוגרים, עם אגף שפ"ע. – נוסף כתנאי לקלת היתר. תיאום עם אגף תברואה – נוסף כתנאי לקבלת היתר. תיאום עם רשות הכבאות – נוסף כתנאי להיתר תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 03/06/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 28/10/2024. שפ"ע – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת. שפ"ע מאור – התקבל אישור מתאריך 11/04/2025 ע"י שניר קהת. תברואה – נדחה מתאריך 14/05/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים הסדרי תנועה – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת. הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם מחלקת דרכים – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת. הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם		
	18/03/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	שלביות ביצוע

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
	חוזר 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הריסת הבינוי המסומן להריסה	15
	אישור סופי מחלקת שפ"ע	16
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	17
	אישור סופי מחלקת דרכים	18
	אישור סופי הסדרי תנועה	19
	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו	20
	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100	21
	אישור רישום תצ"ר.	22

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

כאשר יש לשים לב שהחנניות אמורות להיות ת"ק ע"פ נספח הבינוי ולא במיקום של בנין אחר כמוצע כיום,

להשלים תיקונים ותנאים לדיון .

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון :

על ע"ב להציג קווי בנין בכלל תכניות הקומות בהתאם לתיק המידע .

על ע"ב להתייחס לשטחים קיימים של הבנין הצפוני הקיים בחלקה ע"מ לוודא עמידה בזכויות

בניה כוללות, עיקרי / שירות ומרפסות.

מרפסות זיז

עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר: 160 מ"ר

מוצע: 4 מרפסות זיז מקורות בכל קומה, שטח המרפסות חושב כנדרש, סה"כ 138.25 מ"ר. אך היות ובטבלה אין הבחנה בין הבניינים, על ע"ב להציג מניין שטחי המרפסות הקיימים בחלקה.

מעבר לכך, יש להוסיף מפלסי מעקות וכן שיפועי ניקוז מרפסות וכן להציג כשטח עיקרי למרפסות מקורות.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בדיקת בעלויות באחריות דסק שירות הלקוחות .

חניה

סעיף 4.1.2 (ב) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

במסגרת הבקשה מציגים 7 מק"ח עיליות כאשר חלקן במיקום של הבנין הנוסף וכן ע"פ נספח הבינוי החניה אמורה להיות ת"ק, אין במערכת אישור הגורם המאשר, יש להשלים ולהתייחס להערות.

יחידות דיור

ככל הנראה ישנה טעות סופר במספור הדירות בהרמוניקה, בהתאם לנספח ישנן בסה"כ 4 יח"ד ובמסגרת הבקשה מוצג כ- 5 יח"ד, יש לתקן את המספור ולהתאים לנספח בנוסף, על ע"ב לבטל דלת כניסה אחת בכל דירה היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לאותה דירה, וזאת בכלל הדירות מקומה א' ועד קומה אחרונה .

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 (ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר וכן החיפוי של המבנה הקיים. על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים.

הריסות ופינויים

סעיף 4.2 (ב)

1. הגדרות / חלקי הבינוי המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה – במסגרת הבקשה אלמנטים של הריסה אינם באים לידי ביטוי, נדרש לעדכן את תכנית המדידה בהתאם לתיק המידע.

2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה – נוסף כתנאי להיתר.

מי נגר

סעיף 6.3 - יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים – במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג חישוב העומד בהוראות התכנית.

חיזוק מבנים

סעיף 6.4 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות

תקן ישראלי ת"י 4 – ההצהרה הקיימת במערכת אינה עומדת בהוראות התכנית, יש לסמן במשבצת הנכונה ולהגיש בשנית.

שמירה על עצים בוגרים

סעיף 6.5 - כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

א. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם – נוסף כתנאי שירשם בהיתר.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה ואין אישור גורם מאשר, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט ולהשלים אישור הגורם המאשר.

תנאים בהליך רישוי

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקו"מ 1:100, כאשר יש לעמוד בהוראות הבניה בסעיף 4.1.2 א ולהציג פריסת גדרות רלוונטיות לרבות תכנית פיתוח מלאה עם מפלסים מלאים, אשפה, גז, פילר מים וכד' כתנאי לדיון נוסף.

2. הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. – נוסף כתנאי לקבלת היתר.

3. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, וכן שימור והעתקת עצים בוגרים, עם אגף שפ"ע. – נוסף כתנאי לקבלת היתר.

4. תיאום עם אגף תברואה – נוסף כתנאי לקבלת היתר.

5. תיאום עם רשות הכבאות – נוסף כתנאי להיתר

תנאים טרם דיון - על ע"ב להשלים אישור הגורם המאשר :

שפ"ע – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת.

תברואה – נדחה מתאריך 14/05/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים

הסדרי תנועה – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת.

הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם

מחלקת דרכים – נדחה בתאריך 29/06/2025 ע"י המערכת.

הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1993/0602.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית, התקנת מעלית לבנין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית ושביל גישה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קורש אבלגון כרמלה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שציגל ברכה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

קורא הדורות 1, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	66	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
30115ג					
5022	תחילת תוקף	06/04/1996			
5022א	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב קורא הדורות 1.

בניין בן 4 קומות- מבוקשת מעלית החורגת מקו הבניין בחזית צידית אשר מיועדת לשימוש הבעלים המתגוררים במפלס העליון- בקומה ב'.

בנוסף, מבוקש שביל גישה נגיש בהתאם לפיתוח השטח הקיים.

קיים היתר בניה בבניין זה, מס' בקשה 1993/602.00, בו אושרה בניית מרפסת.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 6, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/11/2024, הוגשה התנגדות מצד שכנה גובלת בבניין- עדנה מזרחי.

מידע קודם

מתאריך	
17/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.
17/07/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5022 תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 29/01/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". כאשר נדרש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת המעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש

לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו- 139. לגבי זימון המתנגדים, הנושא יוחלט בוועדה רק לאחר השלמת משלוח ההודעות. התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה. כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו. המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות. התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.		
כאשר נדרש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת המעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו- 139. לגבי זימון המתנגדים, הנושא יוחלט בוועדה רק לאחר השלמת משלוח ההודעות. התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה. הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין , בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה ובחלק מהקומות זה מהווה חלק מהדירה. בנוסף, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בנישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות	29/01/2025	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

צידיית- אין משמעות עיצובית לבניין. בנוסף ולטענת עורכת הבקשה, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מגבילים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בטענה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת. הוועדה החליטה שהנושא יידון לאחר השלמת ביצוע משלוח ההודעות לגובלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע מפלס $+0.00$- במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפניה הפנימית של הבניין. השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים"- לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן. יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום. קומה ב' מפלס $+4.68$ מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית. המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150×180 ובחריגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 כאשר המוצע עומד בהוראותיה מלבד יידוע הגובלים אשר נדרש להשלים כאמור תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי. קומה ג' מפלס $+7.65$ יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום : 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום : 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים.	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות – לא מבוקש שינוי במס' קומות, ל"ר. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 11.32 מ'– לא מוצע שינוי בגובה שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפניה הפנימית של הבניין. השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים"– לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן. יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום. תוכנית קומה ב' מפלס +4.68 מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית. הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין , בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה, אינם מעוניינים בשינוי ובהקטנת שטח דירתם. בנוסף לכך, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בנישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות		

צידיית- אין משמעות עיצובית לבניין. כמו"כ, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מאפשרים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה, לא נראה כי יש חשש לכך. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בבדיקת טענה זו נראה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת- מובא להכרעת הוועדה באם יש ממש בטענה זו, במידה וכן יוחלט לשנות את תכנון מיקום המעלית אז ההרמוניקה תתוקן בהתאם ולגבי התכנון החדש יתבצע השלמת משלוח ההודעות לפי תקנה 36 כפי שיפורט בהמשך. המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150 x 180. המעלית הינה בחריגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 : רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : א. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 2.17 מ'. ב. התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. ג. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה צמודה לרח' הכלול ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו.		

ד. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה : -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלה התנגדות מצד אחת הבעלים בחלקה. -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, נדרש להשלים תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי- ככל שיידרש שינוי השלמת תקנה 36 תבחן שוב. תוכנית קומה ג' מפלס +7.65 יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. -חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אורה ע"י בתאריך 05/01/2024, "אין צורך באישור חניה עבור תוספת מעלית לבניין קיים". -חוו"ד מחלקת שימור- בהתאם להוראות תיק המידע נדרשת התייחסות של שימור, הבקשה לא הופנתה לטיפולם, נדרש להשלים. התנגדויות תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/11/2024, הוגשה התנגדות מצד שכנה גובלת בבניין- עדנה מזרחי. מתגוררת בבניין זה, בת 85 וחולת פרקינסון מתקדם. טוענת שבגלל צמצום בפרסום לא הגיעה אליה הודעה של		

מחלקת הרישוי על האפשרות להביע התנגדות. בשל מצבה הבריאותי היה מן הראוי להודיע לה ע"מ שתביע את דעתה בנושא. המעון מתוכנן להיות צמוד לקיר חדר השינה שלה, צמוד לחלונה- יפגע בפרטיותה ויגרום למטרד ורעש לדירתה בשל תנועת אנשים שיעלו במעלון. בנוסף, הצמדתו של המעלון לקיר חדר השינה שלי יוריד את ערך דירתה. אין לה התנגדות עקרונית להתקנת מעלון לדירת המבקשת- היא מבקשת לשנות את מיקום המעלון ע"מ לא לפגוע בפרטיות ולמנוע רעש ומטרד לדירתה. התנגדות בעלת הדירה מובאת להכרעת הוועדה באם קיים פתרון אופטימלי יותר במגבלות הקיימות- לטובת המבקשת, המתנגדת וכלל בעלי הדירות.		
התקבלו הסכמות של 2/3 מהבעלים לבניה ברכוש משותף, ע"ב צרפה הסבר למיקום המעלית ואגף הרישוי שקל פתרונות אפשריים למיקום שונה למעלית- נראה כי במגבלות הקיימות התכנון המוצג הינו האופטימלי במקרה זה- הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין , בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה, בנוסף, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בנוסף, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מאפשרים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה, לא נראה כי יש חשש לכך. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בבדיקת טענה זו נראה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת- מובא להכרעת הוועדה באם יש ממש בטענה זו, במידה וכן יוחלט לשנות את תכנון מיקום המעלית אז	19/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

ההרמוניקה תתוקן בהתאם ולגבי התכנון החדש יתבצע השלמת משלוח ההודעות לפי תקנה 36 כפי שיפורט בהמשך. לכן, התנגדות בעלת הדירה מובאת להכרעת הוועדה באם קיים פתרון אופטימלי יותר במגבלות הקיימות- לטובת המבקשת, המתנגדת וכלל בעלי הדירות. לאחר הכרעת הוועדה בעניין ההתנגדות יש לבצע השלמת הליך משלוח הודעות לגובלים אשר לא יודעו בעניין הוספת מעלית- כרגע החלקות שלגביהן נדרש לבצע השלמת יידוע הינן 131 ו-139. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$- במפלס זה מוצע שביל גישה למעלית כולל הריסת גדר קיימת בפיתוח השטח ע"מ לאפשר גישה נגישה למעלית המבוקשת בפינה הפנימית של הבניין. השביל מוצג כ"מעברים ציבוריים"- לא נדרש להציג עם צביעה כשטח לחישוב, יש לתקן. יש להציג חתך מקומי בשביל המוצע ע"מ לבחון את הגדרות המוצעים ואת החיבור עם פיתוח השטח הקיים כיום. תוכנית קומה ב' מפלס $+4.68$ מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 2.70 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלסים מתחת מוצע פיר ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית. הגישה למעלית מוצעת ישירות לדירה לחדר שינה, מיקום המעלית אינה מהווה הנגשה כוללת לדיירי הבניין , בבדיקה מול ע"ב הוסבר כי אין אפשרות למקם את המעלית בתוך חלל המדרגות כיוון שקיים מפלס ללא גישה מחדר המדרגות- הדיירים בבניין משתמשים כאחסנה בשטח זה, אינם מעוניינים בשינוי ובהקטנת שטח דירתם. בנוסף לכך, קיימות מערכות גז ומים מצדו השמאלי של פיר המעלית כך שאין באזור השמאלי פתרון ישים- ע"ב צרפה הסבר ותמונות המציגות את הקיים ברחבת הכניסה כיום, קלוט בארכיב האופטי. בנישה הימנית לא ניתן כיוון שקיימות מרפסות של השכנים- לא מעוניינים לפגוע בדירתם, מדובר בשני המקרים בחזיתות צידיות- אין משמעות עיצובית לבניין.	

כמו"כ, המיקום לתכנון המעלית נבחן מול יועצי מעלית והאילוצים הקיימים מאפשרים את התכנון של הפיר כפי שהוגש לאגף הרישוי. ע"ב מציינת שטרם הגשת הבקשה התקבל אישור עקרוני מהמתנגדת, בפועל, הוגשה ההתנגדות ע"י בתה של בעלת הדירה בקומת הקרקע- למתנגדת יש כניסה נגישה לדירה, לטענתה יש לה חלון צמוד והיא חוששת שיהיה רעש מהמעלית שיפריע לה, מדובר במרפסת שהמתנגדת סגרה, לא נראה כי יש חשש לכך. המתנגדת מעוניינת שהמעלית תזוז שמאלה, בבדיקת טענה זו נראה כי המעלית במיקום המוצע תהווה רעש ומטרד משמעותי למתנגדת- מובא להכרעת הוועדה באם יש ממש בטענה זו, במידה וכן יוחלט לשנות את תכנון מיקום המעלית אזו ההרמוניקה תתוקן בהתאם ולגבי התכנון החדש יתבצע השלמת משלוח ההודעות לפי תקנה 36 כפי שיפורט בהמשך. המעלית המוצעת הינה ממתכת וזכוכית בגודל של 150 x 180. המעלית הינה בחריגה מקו בניין צידי ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 : רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : א. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' - עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 2.17 מ'. ב. התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. ג. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה צמודה לרח' הכלול ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. ד. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר		

הודעה המפרטת את מהות הבקשה : -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלה התנגדות מצד אחת הבעלים בחלקה. -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, נדרש להשלים תקנה 36 לחלקות 131, 139 אשר סמוכות למיקום המעלית בתכנון הנוכחי- ככל שיידרש שינוי השלמת תקנה 36 תבחן שוב. תוכנית קומה ג' מפלס +7.65 יש להציג את השרטוט של מפלס הקומה מעל התוספת המבוקשת- נדרש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7240 שהוגש מיום : 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת המידע. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
	25/06/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

כל התיקונים הנדרשים טרם משלוח הודעות ועפ"י החלטת וועדה בוצעו ותוקנו.

המיקום המוצע למעלית נראה כמיקום אופטימלי והתקבלה התנגדות לעניין זה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בהתנגדויות.

התקבלו 2/3 הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0488.00</u>
מספר סידורי	<u>66</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	צורי יעקב משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בקסטר שירה
מתכנן השלד	חסידיים הושנג יוסף
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מרדכי כספי 20, צפון תלפיות

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30112ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9/עמ	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברח' מרדכי כספי 20, צפון תלפיות.

מהות הבקשה:

במסגרת מדיניות מהנדס העיר - בניית ממ"ד בקומת הקרקע הכוללת תכנית צל, מחוץ לקו המגרש. המוצע חורג מהמדיניות ולכן נדרש להציע מיקום ממ"ד חדש.

הקלה:

בוצע פרסום לחריגה מקו בניין צידי, ישנו מתנגד 1 המהווה 50% בעמודה.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה

הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 בכפוף לאישור ר"צ עבור המיקום החדש של הממ"ד ואישור מחלקת שימור, כך שיעמוד במדיניות מהנדס העיר וכן השלמת 2 גורמים מאשרים (שימור ואיכות הסביבה). להלן הליקויים הדרושים לתיקון: יש ליישם הערות ע"ג ההרמוניקה גם עבור המיקום החדש של הממ"ד. ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד: בחזית הצידית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות. לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a. היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד.	תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש. הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע (משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה. שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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 : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 אזור מגורים מיוחד 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה לפי תיק מידע תכנוני 2024/5793 מתאריך 23/06/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה : חריגה מקו בניין צידי (מזרח) 2.66 מ' סטייה ניכרת : הוראות התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

תשריט בקני"מ 5000:1 ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד : בחזית הצידית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות. לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a. היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש. הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע (משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת		

לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין ולפיכך עומד בדרישה. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה. שפי"ע - התקבל אישור מתאריך 17/02/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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.		
	25/02/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	חריגה בקו בניין צידי (מזרח) 2.66 מ"מ

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 לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 בכפוף לאישור ר"צ עבור המיקום החדש של הממ"ד ואישור מחלקת שימור, כך שיעמוד במדיניות מהנדס העיר וכן השלמת 2 גורמים מאשרים (שימור ואיכות הסביבה).

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

יש ליישם הערות ע"ג ההרמוניקה גם עבור המיקום החדש של הממ"ד.

ממדים

הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין.

מיקום הממ"ד: בחזית הצידיית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות.

לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a.

היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ.

בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67.

עיצוב אדריכלי

במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש.

הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע

(משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד.

התנגדות

יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות :

אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה.

שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת 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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0205.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הקמת מבנה חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טובי משה יונה
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמשון 1, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30015ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת בקעה, רחוב שמשון 1, גוש : 30015, חלקה- 25.

מצב קיים-

בחלקה הנידונה קיים מבנה לשימור בן שתי קומות אשר ע"פ תיק השימור נבנה בתקופה העותמנית בין השנים 1911-1925. יש לצרף תצ"א מלפני 67.

מצב מוצע-

הקמת מבנה חדש בשימוש מעורב, בן 4 קומות. קומת קרקע מיועדת למסחר. יתר הקומות מיועדות למגורים.

במבנה חניון תת קרקעי ומעלית רכב.

בעלויות-

ע"פ לשכת רישום המקרקעין, החלקה בבעלות מבקש הבקשה. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן:

-הקלה כמותית 6%

-הקלה של 2.5% עבור קומה נוספת

-הקלה בגובה 4 קומות במקום 3 המותרות

-התיישרות ע"פ רוב הבניינים לאורך הדרך

-הקלה של 5% עבור תוספת מעלית

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 31/12/24

לפי נתוני המערכת, התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	היות והבקשה חורגת מהוראות התכנית, המבנה המוצע חורג מקווי הבניין ושטחי הבנייה חורגים מהמותר בתכנית. ההקלות המבוקשות לא פורסמו במלואן, ולכן יש צורך בפרסום חוזר לצורך הקלות נוספות. הבקשה נדחתה ע"י מחלקת שימור.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: התיישרות עם רוב הבניינים מיקום המבנה המוצע בחריגה מקווי הבניין. וע"כ הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח- " התיישרות ע"פ רוב הבניינים לאורך הדרך. " – ע"פ תצ"א נראה כי בחזית הקדמית של המגרש מ-2 הצדדים, קיימים מבנים בנויים באותו קו רחוב. ע"פ תקנות סטייה ניכרת סעיף 2 (ב5) "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים". לבחינה סופית, יש להציג היתרים של המבנים הבנויים באותו קו שלפיו בנויים רוב הבניינים/ לחלופין להמציא תצ"א מלפני שנת 67 ממפ"י ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה צילום תצ"א ממפ"י המציג את קו הבנייה לאורך הרחוב מכל צדדיו. מס' בניינים בחלקה עפ"י תכנית 3770, סעיף 10.4.5: "בחלקות שבהן קיים בנין לשימור או חזיתות לשימור תותר בניית בנין נוסף בשטח החלקה, במנותק מהבנין הקיים ובכפוף להוראות שלעיל"- עפ"י הבקשה, נראה כי קומת המרתף איננה מנותקת מהבניין הקיים ולכן יש לעמוד בהוראות התכנית ולתכנן בהתאם. התייחסות מחלקת שימור: " קומת החניה מתוכננת בקו 0 למבנה לשימור מהווה פגיעה משמעותית למבנה" קווי בניין הבניין הקיים בחלקה חורג מקווי הבניין ונמצא כי גם הבניין המוצע חורג מקווי הבניין. להלן פירוט והתייחסות לחריגות: קומת מרתף, מפלס 3.20- הבקשה להקלה בדבר התיישרות עם רוב הבניינים לאורך הדרך מתייחסת לקומות העליונות בלבד ואינה חלה על קומות תת-קרקעיות. לפיכך, לא ניתן לאשר מחסנים החורגים מקו הבניין. על פי סעיף 8.8 בתכנית המתאר (ב): "הקמת מוסד במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסד לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסד בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ"י"- לפיכך, ניתן לחרוג מקווי הבניין במרווח הקדמי רק לצורך		

הקמת חניה תת-קרקעית. לכן, יש לשנות את תכנון החניה או לחלופין למקם את המחסנים כך שלא יחרגו מקווי הבניין. כמו כן, יש לתכנן את תקרת החניה בגובה 2.20 מ'. **ככל וכוונת ע"ב לחריגה במרתף ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת אזי יצטרך להוכיח שהבניינים השכנים כוללים גם חריגה זהה בקומת המרתף. (לפירוט חריגות מקו בניין קדמי ביתר הקומות, ראה סעיף התיישרות עם רוב הבניינים. לפירוט חריגות נוספות, ראה סעיפים מרפסות ומרפסות שירות) ההתייחסות מחלקת שימור: "אמנם מוצע בהקלה לנושא קן בניין מצומת לצומת ומרבית המבנים נבנו בקו 0 משני צידי הרחוב במקטע זה אך דווקא למבנה זה שהינו לשימור מחמיר, חלות הנחיות שימור גם על השטח החצר. המבנה המקורי נבנה בעומק החלקה על מנת לייצר חצר מגוננת עם מעבר אל הבית ההיסטורי בין שדרת הברושים. הקלה אמורה לשרת את ההיגיון האורבני של המקום. אך במקרה זה חוטאת לו" פיתוח השטח ע"פ סעיף 10 הוראות כלליות לבניה, 10.1.2 "בחזית שבה גובל המגרש עם דרך..תבנה גדר שפניה החיצוניים והעליונים מאבן טבעית ומסותת, בגובה שלא יפחת מ-80 ס"מ מעל ממפלס פני הקרקע"... 10.1.3 "סה"כ הפתחים בגדר הפונה לשטח ציבורי לא יעלו באורכם על 30%" 10.1.4 " בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים מסבכת ברזל" 10.1.5 "במסגרת פיתוח השטח יינטע לפחות עת בוגר אחד" (ראה סעיף עצים) 10.1.6 "בבקשה להיתר בניה תסומן פריסת הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים.. וגבהי הגדר" 10.1.7 "לתכנית הפיתוח תצורף תכנית עם חישוב שטחי הריצוף, החניה והגינון" יש לעמוד בדרישות התכנית במלואן ולהציג ע"ג תכנית הפיתוח מפלסים וגבהים של הגדרות לרבות תיאום מול שימור. בנוסף יש להציג פריסת גדרות, לרבות הצגת גבהים, מפלסים,		

סוג גדרות והצגת חישוב אורך גדרות לבחינה סופית. גבהים ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.2 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים". ע"פ הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 12.50 מ', גובה קירות הבניין : 15.90 + מ', היות והמוצע אינו עומד במותר, הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח: " הקלה בגובה 4 קומות במקום 3 המותרות". התייחסות מחלקת שימור : "מדיניות התכנון היא שלוש וקומה מובלעת בגג קומת המסחר המוצעת בגובה 5 מ' שהינו גבוה במיוחד באזור רגיש מרקמית". מספר קומות (ראה התייחסות שימור בסעיף גבהים) שימור בשטח החלקה קיים מבנה לשימור. ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.4.4 "כל תוספת בניה תבוצע בצורה שתתחשב באופן מירבי בחזיתות לשימור"- המבנה החדש בחלקה חוסם את המבט אל הבניין שמיועד לשימור בצידו המזרחי. יש לציין שחזית זו עיקרית ובעלת ערך היסטורי. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת קרקעי בצמוד לקיר של המבנה לשימור, יש להציג חוו"ד הנדסית בנוגע להיצמדות למבנה לשימור. ע"פ המערכת, תנאים להכנה לדיון- הבקשה נדחתה ע"י מחלקת שימור. להלן ההסבר בדבר הדחייה- "המבנה הנדון ממוקם בפינת הרחובות דרך בית לחם 58 ושמשון 1 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור בתכנית 3770 וברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2283 בתכנית אב בקעה מסומן לשימור מחמיר בדרגה א עם חצר היסטורית ועצים בוגרים לשימור נבנה בתקופה עותמנית בין		

השנים 1911-1925. מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף וגג רעפים עם חצר קדמית גדולה לרחוב דרך בית לחם. בנוי בסגנון טמפלרי. הכניסה הינה מחזית אשר מקיימת נסיגה עמוקה וחצר. בחלקה קיימים עצים בוגרים לשימור תקרות הבית עשויות רלסים וקמרונות אבן תחת הבית מרתף ובור מים הבנויים עם תקרת קמרון מצולב. בחצר שדרת עצי ברוש בוגרים התוחמים דרך מרוצפת אבן המובילה משער אבן בגדר לעבר הכניסה הראשית. המבנה נותר במצבו האותנטי כמעט לגמרי, על חצרו, צמחיה, עצים, ריצופים, מרפסות, מדרגות, מעקות, תריסי רפפה מעץ, פרטי אבן יחודיים, ריצופים שטח מקורי, דלתות וחלונות עץ מקוריים. בחצר הקדמית של הבית השתמרו גדר שער מקורית ושער ברזל מעוטר, שביל ריצוף אבן, שדרת ברושים היסטוריים, מבואת כניסה פנימית עשויה נגרות. שביל הגישה למבנה, הצמחייה וגדר האבן הנמוכה מהווים חלק מהמרחב הציבורי הנשקף מדרך בית לחם. בשנת 2018 הוגשה תכנית מס' 15171 במסגרת תמ"א 38/2 שנדחתה. להלן חוד תכנון עיר: דחיה על רקע של חוסר סמכות בתאריך 12.7.18 התקבלה החלטה בוועדת הערר בנושא מבנים אופייניים לשימור בתמ"א 2. החלטה קובעת כי לא ניתן להציע בנין שימור או אופייני להריסה, אלא אם התכנית החלה אליו קובעת זאת בצורה מפורטת. בניין זה מסומן לשימור בתכנית סטטורית ולא נקבע במפורש כי ניתן להרסו ולכן בקשה זו נדחת על הסף יצוין בשולי הדברים שאף התכנון המוצע אינו מקובל על מהנדס העיר, מאחר ואינו מותיר חצר לשימור וחוסם מבטח לבניין לשימור. כעת מוגשת בקשה כמעט זהה לתכנית שהוגשה ונדחתה. הבקשה כוללת הקמת מבנה חדש בחלקה על חשבון החצר בקו 0 לדרך בית לחם ללא תוספות מעל מבנה לשימור. מוצע בינוי בן 4 קומות. קומת קרקע מוצעת כמסחר מעל קומת מרתף המתכוננת בקו 0 למבנה לשימור,		

תוספת מעלית רכב, הריסת כל העצים, ריצופים, גדרות בתחום החצר... המבנה לשימור מהווה פגיעה משמעותית בבינוי המאפיין את שכונת בקעה ההיסטורית לאורך דרך בית לחם. המבנה והחצר ייחודיים, מהווים שריד למראה בקעה העותמנית. לא נותרו כמעט מבנים מסוג זה. שביל הגישה למבנה, הצמחייה וגדר האבן הנמוכה מהווים חלק מהמרחב הציבורי הנשקף מדרך בית לחם. לא ייתכן שתוצע בקשה משמעותית ללא התייחסות לשימור המבנה לשימור. ככל ותאושר הבקשה במתווה זה לא תהיה הזדמנות נוספת לדרישות לשימור המבנה ההיסטורי. שיפוץ, תחזוקה, שיקום וכיוב. מחלקת שימור תתמוך בבקשה אשר תתואם איתה הכוללת מיצוי זכויות מאושרות ללא הקלות נוספות וללא חריגה מתכנית אב". עצים לשימור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.4.8 "בכל בקשה להיתר בניה.. יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה וסוגיהם". יש להציג ע"ג מפת המדידה עצים וסוגיהם. ע"פ המערכת, תנאים להכנה לדיון- הבקשה נדחתה ע"י אגף שפ"ע. לאחר קבלת התשריט המאושר ע"י אגף שפ"ע תתקבל התייחסות האגף. התייחסות מחלקת שימור : "הבינוי המוצע הורס את כל הצמחיה, עצים בוגרים, ריצופים, גדרות ואלמנטים היסטוריים בתחום החצר, פוגע במבנה לשימור ובערכיו השימוריים וחוסם כל מבט אפשרי למבנה. המבנה מסומן לשימור מחמיר יחד עם החצר ההיסטורית ושדרת עצי ברוש בוגרי לשימור ללא תוספות בניה מעבר לזכויות הקיימות בתכנית 3770. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית בעניין מספר יחידות דיור- הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד. - יש להשלים התייחסות למס' הדירות בבנין הקיים ומספור מלא של הדירות.		

שטחי בניה ע"פ תכנית מתאר 62, אחוזי הבניה המרביים יהיו 25% בכל קומה, סה"כ 75% ב-3 קומות. היות והחלקה פינתית, תותר תוספת 1% לכל קומה. שטח עיקרי- שטח המגרש: 854 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ 78% : $854 \times 78\% = 666.12$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 319.55 מ"ר. בחלקה הנדונה קיים מבנה לשימור בצדו המערבי, סך השטחים העיקריים שנוצלו ע"פ טבלת חישובי השטחים: 451.73 מ"ר. דהיינו, $451.73 + 319.55 = 771.28$ מ"ר עיקרי. יתרת שטח בחריגה- 105.16 מ"ר. – היות והמוצע אינו עומד במותר, פורסמו הקלות, להלן הנוסח: -הקלה כמותית 6%" -הקלה של 2.5% עבור קומה נוספת"- בבקשה זו פורסמה הקלה עבור תוספת קומה, לא ממליצים לאשר הקלה זו מפאת התנגדות נחרצת של מחלקת שימור. -הקלה של 5% עבור תוספת מעלית"- לא ניתן לאשר הקלה זו, מאחר וההקלה מיועדת עבור תוספת שטחים למעלית בלבד. נוסף על כך, בניין גבוה בהגדרות שבתקנות התכנון והבניה: "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים". -ע"פ הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות: 9.10 מ'. דהיינו, מבנה זה אינו עונה על ההגדרה של מבנה גבוה. - המוצע אינו עומד במותר, לא ניתן לאשר הקלה זו. התייחסות מחלקת שימור: דווקא במקרה של שימור מחמיר אין להעניק תוספת זכויות בהקלה. תוספת מעלית לבניין חדש היא לא עילה להקלה- במיוחד כאשר המבנה לשימור אינו כולל בבקשה. קיצוץ עובי קירות של הבנין הקיים, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין שקיים לפני 1992, מועד תחולת הקנה, לפיכך יש לחשב את שטח הקירות בצורה מלאה לרבות התיקונים בהרמוניקה a.		

כמו כן לא ניתן לקזז עובי קירות בבנין החדש בדלתות הכניסה או המובילות ליציאה למרפסת. מחסנים הבקשה מציעה סה"כ 6 מחסנים. 4 מחסנים עבור 4 יח"ד ו-2 מחסנים עבור מסחר. לא ניתן לאשר את מיקומם. (כמפורט בסעיף קווי בניין) שטח מחסנים מותר לבניה עבור תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 – 8% / 20 מ"ר בכפוף להקלה. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ אחסנה מוצע- 59.44 מ"ר. לבחינה סופית, יש להציג לכל מחסן את מספר הדירה/מסחר המיועדת לו ע"ג ההרמוניקה, בתכנית קומת מרתף וכן להציג טבלה המוכיחה שטח דירה מול שטח מחסן המשווים לה והוכחה שזה עומד ב-8% משטח הדירה (לא כולל מרפסות). נוסף על כך, גובה מחסן מוצע הינו 3.50 מ'. גובה זה אינו תיקני היות וכך יש להתאים לגובה המותר- 2.20 מ'. חניה מוצעים 7 מקומות חניה עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת מרתף. עפ"י תכנית 3770, סעיף 10.5 : "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס על ידי בניה.. שטח החניה התת קרקעית בחלקה למגורים יירשם כרכוש משותף לכל בעלי הזכויות בחלקה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.. בחניה תת קרקעית לא יעלה גובה התקרה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים.. רוחב הפתח של החניה.. לא יעלה על 4 מ' .." – יש לעמוד בהוראות התכנית. -טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. מרחב מוגן אין מניעה לאשר תכנון ממ"דים, המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף ובכפוף להצגת המבנים הבנויים באותו קו שלפיו בנויים רב הבניינים. (ראה סעיף התיישרות עם רוב הבניינים)		

מרפסות מוצעות 4 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב' עבור 4 יח"ד. נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין. לא פורסמה הקלה בדבר, ולכן יש לבצע פרסום חוזר לפני סעיף 149, עבור הקלה בחריגה מקו בניין קדמי. נוסף על כך מוצעות מרפסות זיז בעומק של כ-2 מ', כאשר ניתן לאשר 1.5 מ' בלבד. היות והמוצע לא עומד במותר, יש לבצע פרסום עבור הקלה למרפסות זיז בעומק 2 מ'. להלן פירוט החריגות: קומה א-ב, מפלס +5.70, +9.10 קו בניין קדמי- ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית גזוזטראות.. מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה". דירות מס' 1,3-, חזית צפונית- מערבית. מרפסת זיז מקורה בשטח- 12 מ"ר, עומק- 2 מ', מרווח מגבול מגרש- 6 מ', חריגה מקו בניין- 3.85 מ'. ע"פ חריגה של עד 40% - 2.4 מ' ($2.4 = 6 \times 40\%$), דהיינו מותר לחרוג מקו בניין 2 מ' בלבד – לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר בכפוף לפרסום הקלה. דירות מס' 2,4- חזית מערבית- דרומית. מרפסת זיז מקורה בשטח- 12 מ"ר, עומק- 2 מ', מרווח מגבול מגרש- 8.20 מ', חריגה מקו בניין- 2.8 מ'. ע"פ חריגה של עד 40% - 3.28 מ' ($3.28 = 8.2 \times 40\%$), דהיינו מותר לחרוג מקו בניין 2 מ' בלבד – לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר בכפוף לפרסום הקלה. היות וכך, יש לשים לב שהסימטריה תפגע ויש להציג תכנון שונה שיעמוד בתקנות מצד אחד ויתואם מול מחלקת שימור מצד שני.		

מרפסת שירות- ע"פ הנחיות מחלקה : הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן - יש לסמן בתכניות אבן בכל הקירות. " פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 בהתאם לתקנות נגישות " - רוחב דלת מרפסת שירות מוצעת הינה 60 ס"מ, יש לעמוד בדרישות האגף ולתכנן בהתאם. " שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר " - שטח מרפסת שירות מוצעת בארבעת היחידות הינה : 7.92 מ"ר. שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר - שטח מרפסת שירות מוצעת בארבעת היחידות הינה : 4.30 מ"ר. שטח מרפסת בחדרי רחצה/שירותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שירותים . " על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן " - יש לתכנן פתח רחב לאורך כל המרפסת. מרפסות השירות המוצעות בחזיתות הקדמיות אינן עומדות בהגדרת "מרפסת שירות". מרפסת שירות נדרשת להיות מקורה, סגורה משלושה כיוונים בקירות אבן, כאשר צד אחד בלבד פתוח לאוויר עם פתח רחב ככל הניתן. כמו כן, תכנון מרפסות השירות אינו מאושר ע"י מחלקת שימור (כמפורט בסעיף שימור) *צורת מרפסת שירות בכפוף לאישור ראש צוות, חנאן. רשות העתיקות- יש לצרף הסבר מרשות העתיקות. מתנגדים לפי נתוני המערכת, התקבלו 2 התנגדויות כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדויות באופן תמציתי : "מינהל קהילתי בקעה רבתי מתנגד לתכנית זו, המציעה הקמה של מבנה על קו בנין 0 לרחוב תוך פגיעה משמעותית בבינוי		

המאפיין את שכונת בקעה ההיסטורית .. תוך הרס של חצר היסטורית ועקירה של כלל העצים ההיסטוריים בתחומה". להלן פירוט ההתנגדות : שימור- "המבנה הקיים הוא מבנה היסטורי המוגדר לשימור מחמיר, יחד עם החצר שלו ובה שדרת עצי ברוש בוגרים הייחודית לשכונה.. הבינוי המוצע אינו מתיר חצר לשימור וחוסם מבטלבנין לשימור ובכך פוגע בערך ההיסטורי, התרבותי והאסתטי של המגרש עבור השכונה" התנגדות להקלות- "הקלות אינן זכות מוקנית ואנו מבקשים שלא יינתנו ההקלות בחלקה זו"... חניה- "בתכנית מוצע חניון תת קרקעי ובו 8 מקומות חניה כלומר, 2 חניות לכל רכב...2 מקומות חניה ליח"ד הוא מספר גבוה מהנדרש בתקן"... סביבה ועצים- בחצר הבית קיימים 20 עצים בוגרים, מתוכם 5 ברושים המסודרים בשדרה המובילה למבנה ומאפיינת את המרקם ההיסטורי של שכונת בקעה, יודגש כי עצים אלו נצפים מהרחוב ובעלי ערך לכלל התושבים" תנאים טרם דיון איכות הסביבה - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים " אגף שפ"ע - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים " אגף תברואה - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים " הסדרי תנועה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים מחלקת הדרכים-" לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 09/01/2025 ע"י שניר קהת. מחלקת שימור- " הבקשה נדחתה ע"י השימור ".		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a ולתאם את התכנון מול מחלקת שימור תחילה ולאחר מכן מול יתר המחלקות, לאחר מכן הבקשה תיבחן מחדש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 נספח רלוונטי : לא קיים נספח בינוי. תכניות כפופות : תכנית המתאר.	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו. התיישרות עם רוב הבניינים מיקום המבנה המוצע בחריגה מקווי הבניין. וע"כ הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח- " התיישרות ע"פ רוב הבניינים לאורך הדרך." – ע"פ תקנות סטייה ניכרת סעיף 2 (ב5) "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים". לבחינה סופית, יש להציג היתרים של המבנים הבנויים באותו קו שלפיו בנויים רוב הבניינים/ לחלופין להמציא תצ"א מלפני שנת 67 ממפ"י ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה צילום תצ"א ממפ"י המציג את קו הבנייה לאורך הרחוב מכל צדדיו. מס' בניינים בחלקה עפ"י תכנית 3770, סעיף 10.4.5 : "בחלקות שבהן קיים בנין לשימור או חזיתות לשימור תותר בניית בנין נוסף בשטח החלקה, במנותק מהבנין הקיים ובכפוף להוראות שלעיל"- עפ"י הבקשה, נראה כי קומת המרתף איננה מנותקת מהבניין הקיים ולכן יש לעמוד בהוראות התכנית ולתכנן בהתאם. התייחסות מחלקת שימור : " קומת החניה מתוכננת בקו 0 למבנה לשימור מהווה פגיעה משמעותית למבנה" קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7144.00 בתאריך 18/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 62, אזור מגורים 1. הבניין הקיים בחלקה חורג מקווי הבניין ונמצא כי גם הבניין		

המוצע חורג מקווי הבניין. להלן פירוט והתייחסות לחריגות: קומת מרתף, מפלס 3.20- הבקשה להקלה בדבר התיישרות עם רוב הבניינים לאורך הדרך מתייחסת לקומות העליונות בלבד ואינה חלה על קומות תת-קרקעיות. לפיכך, לא ניתן לאשר מחסנים החורגים מקו הבניין. על פי סעיף 8.8 בתכנית המתאר (ב): "הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ'". לפיכך, ניתן לחרוג מקווי הבניין במרווח הקדמי רק לצורך הקמת חניה תת-קרקעית. לכן, יש לשנות את תכנון החניה או לחלופין למקם את המחסנים כך שלא יחרגו מקווי הבניין. כמו כן, יש לתכנן את תקרת החניה בגובה 2.20 מ'. (לפירוט חריגות מקו בניין קדמי ביתר הקומות, ראה סעיף התיישרות עם רוב הבניינים. לפירוט חריגות נוספות, ראה סעיפים מרפסות ומרפסות שירות) ההתייחסות מחלקת שימור: "אמנם מוצע בהקלה לנושא קו בניין מצומת לצומת ומרבית המבנים נבנו בקו 0 משני צידי הרחוב במקטע זה אך דווקא למבנה זה שהינו לשימור מחמיר, חלות הנחיות שימור גם על השטח החצר. המבנה המקורי נבנה בעומק החלקה על מנת לייצר חצר מגוננת עם מעבר אל הבית ההיסטורי בין שדרת הברושים. הקלה אמורה לשרת את ההיגיון האורבני של המקום. אך במקרה זה חוטאת לו" שלביות ביצוע- לא קיימת התייחסות בהוראות התכנית לשלבויות ביצוע. פיתוח השטח ע"פ סעיף 10 הוראות כלליות לבניה, 10.1.2 "בחזית שבה גובל המגרש עם דרך..תבנה גדר שפניה החיצוניים והעליונים מאבן טבעית ומסותת, בגובה שלא יפחת מ-80 ס"מ מעל ממפלס פני הקרקע"..		

10.1.3 "סה"כ הפתחים בגדר הפונה לשטח ציבורי לא יעלו באורכם על 30%" 10.1.4 " בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים מסבכת ברזל" 10.1.5 "במסגרת פיתוח השטח יינטע לפחות עת בוגר אחד" (ראה סעיף עציים) 10.1.6 "בבקשה להיתר בניה תסומן פריסת הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים.. וגבהי הגדר" 10.1.7 "לתכנית הפיתוח תצורף תכנית עם חישוב שטחי הריצוף, החניה והגינון" יש לעמוד בדרישות התכנית במלואן ולהציג ע"ג תכנית הפיתוח מפלסים וגבהים של הגדרות לרבות תיאום מול שימור. בנוסף יש להציג פריסת גדרות, לרבות הצגת גבהים, מפלסים, סוג גדרות והצגת חישוב אורך גדרות לבחינה סופית. גבהים ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.2 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים" .. ע"פ הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 12.50 מ', גובה קירות הבניין : 15.90 + מ', היות והמוצע אינו עומד במותר, הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח : " הקלה בגובה 4 קומות במקום 3 המותרות". התייחסות מחלקת שימור : "מדיניות התכנון היא שלוש וקומה מובלעת בגג קומת המסחר המוצעת בגובה 5 מ' שהינו גבוה במיוחד באזור רגיש מרקמית". מספר קומות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11.2 "מספר הקומות המירבי הוא 3 קומות וגג רעפים" .. ע"פ הבקשה, מוצעות 4 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף הכוללת, חניה, מחסנים ומעלית רכב. וע"כ הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח : - "הקלה בגובה 4 קומות במקום 3 המותרות" - ע"פ תקנות סטייה ניכרת המוצע עומד במותר, ניתן לאשר. (ראה התייחסות שימור בסעיף גבהים) שימור בשטח החלקה קיים מבנה לשימור.		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.4.4 "כל תוספת בניה תבוצע בצורה שתתחשב באופן מירבי בחזיתות לשימור"- המבנה החדש בחלקה חוסם את המבט אל הבניין שמיועד לשימור בצידו המזרחי. יש לציין שחזית זו עיקרית ובעלת ערך היסטורי. בנוסף, התכנית מציעה חניון תת קרקעי בצמוד לקיר של המבנה לשימור, יש להציג חוו"ד הנדסית בנוגע להיצמדות למבנה לשימור. ע"פ המערכת, תנאים להכנה לדיון- הבקשה נדחתה ע"י מחלקת שימור. להלן ההסבר בדבר הדחייה- "המבנה הנדון ממוקם בפינת הרחובות דרך בית לחם 58 ושמרון 1 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור בתכנית 3770 וברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2283 בתכנית אב בקעה מסומן לשימור מחמיר בדרגה א עם חצר היסטורית ועצים בוגרים לשימור נבנה בתקופה עותמנית בין השנים 1911-1925. מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף וגג רעפים עם חצר קדמית גדולה לרחוב דרך בית לחם. בנוי בסגנון טמפלרי. הכניסה הינה מחזית אשר מקיימת נסיגה עמוקה וחצר. בחלקה קיימים עצים בוגרים לשימור תקרות הבית עשויות רלסים וקמרונות אבן תחת הבית מרתף ובור מים הבנויים עם תקרת קמרון מצולב. בחצר שדרת עצי ברוש בוגרים התוחמים דרך מרוצפת אבן המובילה משער אבן בגדר לעבר הכניסה הראשית. המבנה נותר במצבו האותנטי כמעט לגמרי, על חצרו, צמחיה, עצים, ריצופים, מרפסות, מדרגות, מעקות, תריסי רפפה מעץ, פרטי אבן יחודיים, ריצופים שטח מקורי, דלתות וחלונות עץ מקוריים. בחצר הקדמית של הבית השתמרו גדר שער מקורית ושער ברזל מעוטר, שביל ריצוף אבן, שדרת ברושים היסטוריים, מבואת כניסה פנימית עשויה נגרות. שביל הגישה למבנה, הצמחייה וגדר האבן הנמוכה מהווים חלק מהמרחב הציבורי הנשקף מדרך בית לחם.		

בשנת 2018 הוגשה תכנית מס' 15171 במסגרת תמ"א 38/2 שנדחתה. להלן חוד תכנון עיר : דחיה על רקע של חוסר סמכות בתאריך 12.7.18 התקבלה החלטה בוועדת הערר בנושא מבנים אופיינים לשימור בתמ"א 2. החלטה קובעת כי לא ניתן להציע בנין שימור או אופייני להריסה, אלא אם התכנית החלה אליו קובעת זאת בצורה מפורטת. בניין זה מסומן לשימור בתכנית סטטורית ולא נקבע במפורש כי ניתן להרסו ולכן בקשה זו נדחית על הסף יצוין בשולי הדברים שאף התכנון המוצע אינו מקובל על מהנדס העיר, מאחר ואינו מותיר חצר לשימור וחוסם מבטח לבניין לשימור. כעת מוגשת בקשה כמעט זהה לתכנית שהוגשה ונדחתה. הבקשה כוללת הקמת מבנה חדש בחלקה על חשבון החצר בקו 0 לדרך בית לחם ללא תוספות מעל מבנה לשימור. מוצע בינוי בן 4 קומות. קומת קרקע מוצעת כמסחר מעל קומת מרתף המתכוננת בקו 0 למבנה לשימור, תוספת מעלית רכב, הריסת כל העצים, ריצופים, גדרות בתחום החצר... המבנה לשימור מהווה פגיעה משמעותית בבינוי המאפיין את שכונת בקעה ההיסטורית לאורך דרך בית לחם. המבנה והחצר ייחודיים, מהווים שריד למראה בקעה העותמנית. לא נותרו כמעט מבנים מסוג זה. שביל הגישה למבנה, הצמחייה וגדר האבן הנמוכה מהווים חלק מהמרחב הציבורי הנשקף מדרך בית לחם. לא ייתכן שתוצע בקשה משמעותית ללא התייחסות לשימור המבנה לשימור. ככל ותאושר הבקשה במתווה זה לא תהיה הזדמנות נוספת לדרישות לשימור המבנה ההיסטורי. שיפוץ, תחזוקה, שיקום וכיוב. מחלקת שימור תתמוך בבקשה אשר תתואם איתה הכוללת מיצוי זכויות מאושרות ללא הקלות נוספות וללא חריגה מתכנית אב". עצים לשימור		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.4.8 "בכל בקשה להיתר בניה.. יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה וסוגיהם". יש להציג ע"ג מפת המדידה עצים וסוגיהם. ע"פ המערכת, תנאים להכנה לדיון- הבקשה נדחתה ע"י אגף שפ"ע. לאחר קבלת התשריט המאושר ע"י אגף שפ"ע תתקבל התייחסות האגף. התייחסות מחלקת שימור : "הבינוי המוצע הורס את כל הצמחיה, עצים בוגרים, ריצופים, גדרות ואלמנטים היסטוריים בתחום החצר, פוגע במבנה לשימור ובערכיו השימוריים וחוסם כל מבט אפשרי למבנה. המבנה מסומן לשימור מחמיר יחד עם החצר ההיסטורית ושדרת עצי ברוש בוגרי לשימור ללא תוספות בניה מעבר לזכויות הקיימות בתכנית 3770. שימושים מותרים ע"פ הוראות התכנית סעיף 11.1 "בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים .. בתכנית מתאר 62 באזור מגורים 1". ע"פ תכנית המתאר, שימוש מותר באזור מגורים 1 "1.1 בתי מגורים.. 8. חנויות בתנאי ששימושן הוא כשימוש הרשום בנספח" - המוצע עומד במותר, ניתן לאשר עירוב שימושים בחלקה הנדונה. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית בעניין מספר יחידות דיור- הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד. - יש להשלים התייחסות למס' הדירות בבנין הקיים ומספור מלא של הדירות. שטחי בניה ע"פ תכנית מתאר 62, אחוזי הבניה המרביים יהיו 25% בכל קומה, סה"כ 75% ב-3 קומות. היות והחלקה פינתית, תותר תוספת 1% לכל קומה. שטח עיקרי- שטח המגרש : 854 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ		

78% : 854x78% = 666.12 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 319.55 מ"ר. בחלקה הנדונה קיים מבנה לשימור בצדו המערבי, סך השטחים העיקריים שנוצלו ע"פ טבלת חישובי השטחים: 451.73 מ"ר. דהיינו, $319.55 + 451.73 = 771.28$ מ"ר עיקרי. יתרת שטח בחריגה- 105.16 מ"ר. – היות והמוצע אינו עומד במותר, פורסמו הקלות, להלן הנוסח: - "הקלה כמותית 6%" - "הקלה של 2.5% עבור קומה נוספת" – בבקשה זו פורסמה הקלה עבור תוספת קומה, לא ממליצים לאשר הקלה זו מפאת התנגדות נחרצת של מחלקת שימור. - "הקלה של 5% עבור תוספת מעלית" – לא ניתן לאשר הקלה זו, מאחר וההקלה מיועדת עבור תוספת שטחים למעלית בלבד. נוסף על כך, בניין גבוה בהגדרות שבתקנות התכנון והבניה: "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים". -ע"פ הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות: 9.10 מ'. דהיינו, מבנה זה אינו עונה על ההגדרה של מבנה גבוה. המוצע אינו עומד במותר, לא ניתן לאשר הקלה זו. התייחסות מחלקת שימור: דווקא במקרה של שימור מחמיר אין להעניק תוספת זכויות בהקלה. תוספת מעלית לבניין חדש היא לא עילה להקלה- במיוחד כאשר המבנה לשימור אינו כולל בבקשה. קיזוז עובי קירות של הבנין הקיים, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין שקיים לפני 1992, מועד תחולת התקנה, לפיכך יש לחשב את שטח הקירות בצורה מלאה לרבות התיקונים בהרמוניקה a. כמו כן לא ניתן לקזז עובי קירות בבנין החדש בדלתות הכניסה או המובילות ליציאה למרפסת. שטח שירות ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 615.50 (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים: מחסנים, מרפסות, מרפסות שירות, חניה, וממ"ד).		

מחסנים הבקשה מציעה סה"כ 6 מחסנים. 4 מחסנים עבור 4 יח"ד ו-2 מחסנים עבור מסחר. לא ניתן לאשר את מיקומם. (כמפורט בסעיף קווי בניין) שטח מחסנים מותר לבניה עבור תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 – 8% / 20 מ"ר בכפוף להקלה. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ אחסנה מוצע- 59.44 מ"ר. לבחינה סופית, יש להציג לכל מחסן את מספר הדירה/מסחר המיועדת לו ע"ג ההרמוניקה, בתכנית קומת מרתף וכן להציג טבלה המוכיחה שטח דירה מול שטח מחסן המשווים לה והוכחה שזה עומד ב-8% משטח הדירה (לא כולל מרפסות). נוסף על כך, גובה מחסן מוצע הינו 3.50 מ'. גובה זה אינו תיקני היות וכך יש להתאים לגובה המותר- 2.20 מ'. חניה מוצעים 7 מקומות חניה עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת מרתף. עפ"י תכנית 3770, סעיף 10.5 : "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס על ידי בניה.. שטח החניה התת קרקעית בחלקה למגורים יירשם כרכוש משותף לכל בעלי הזכויות בחלקה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.. בחניה תת קרקעית לא יעלה גובה התקרה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים.. רוחב הפתח של החניה.. לא יעלה על 4 מ' .. – יש לעמוד בהוראות התכנית. -טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. מרחב מוגן קומת קרקע במפלס ± 0.00 מרחב מוגן מוסדי עבור 2 יחידות מסחר. בצד הצפוני ממ"מ בשטח של כ-9 מ"ר+ עובי קירות. בצד הדרומי ממ"מ בשטח של כ-9 מ"ר+ עובי קירות. – ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית "גודלו המינימלי של ממ"מ לא יקטן מ-10 מטרים רבועים נטו"- ככל ויתקבל אישור מפיקוד העורף, שטח ממ"מ יאושר.		

קומה א', מפלס +5.70 דירה מס' 1- מרחב מוגן דירתי בשטח של כ-9 מ"ר + עובי קירות. דירה מס' 2- מרחב מוגן דירתי בשטח של כ-9 מ"ר + עובי קירות. קומה א', מפלס +9.10 דירה מס' 3- מרחב מוגן דירתי בשטח של כ-9 מ"ר + עובי קירות. דירה מס' 4- מרחב מוגן דירתי בשטח של כ-9 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר תכנון ממ"דים, המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף ובכפוף להצגת המבנים הבנויים באותו קו שלפיו בנויים רב הבניינים. (ראה סעיף התיישרות עם רוב הבניינים) מרפסות מוצעות 4 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב' עבור 4 יח"ד. נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין. לא פורסמה הקלה בדבר, ולכן יש לבצע פרסום חוזר לפני סעיף 149, עבור הקלה בחריגה מקו בניין קדמי. נוסף על כך מוצעות מרפסות זיז בעומק של כ-2 מ', כאשר ניתן לאשר 1.5 מ' בלבד. היות והמוצע לא עומד במותר, יש לבצע פרסום עבור הקלה למרפסות זיז בעומק 2 מ'. להלן פירוט החריגות: קומה א-ב, מפלס +5.70, +9.10 קו בניין קדמי- ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית גזוזטראות.. מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה". דירות מס' 1,3-, חזית צפונית- מערבית. מרפסת זיז מקורה בשטח- 12 מ"ר, עומק- 2 מ', מרווח מגבול מגרש- 6 מ', חריגה מקו בניין- 3.85 מ'. -ע"פ חריגה של עד 40% - 2.4 מ' (2.4 = 6x40%), דהיינו מותר		

לחרוג מקו בניין 2 מ' בלבד – לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר בכפוף לפרסום הקלה. דירות מס' 2,4 - חזית מערבית- דרומית. מרפסת זיו מקורה בשטח- 12 מ"ר, עומק- 2 מ', מרווח מגבול מגרש- 8.20 מ', חריגה מקו בניין- 2.8 מ'. ע"פ חריגה של עד 40%- 3.28 מ' ($3.28 = 8.2 \times 40\%$), דהיינו מותר לחרוג מקו בניין 2 מ' בלבד – לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר בכפוף לפרסום הקלה. היות וכך, יש לשים לב שהסימטריה תפגע ויש להציג תכנון שונה שיעמוד בתקנות מצד אחד ויתואם מול מחלקת שימור מצד שני. מרפסת שירות- לכל יחידת דיור, מוצעות 3 מרפסות שירות. מיקום המרפסות: בצמוד לסלון, למטבח ולחדר רחצה. ע"פ הנחיות מחלקה: הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן - יש לסמן בתכניות אבן בכל הקירות. " פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 בהתאם לתקנות נגישות " - רוחב דלת מרפסת שירות מוצעת הינה 60 ס"מ, יש לעמוד בדרישות האגף ולתכנן בהתאם. " שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר " - שטח מרפסת שירות מוצעת בארבעת היחידות הינה: 7.92 מ"ר. שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר - שטח מרפסת שירות מוצעת בארבעת היחידות הינה: 4.30 מ"ר. שטח מרפסת בחדרי רחצה/שירותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שירותים . " על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן " - יש לתכנן פתח רחב לאורך כל המרפסת. מרפסות השירות המוצעות בחזיתות הקדמיות אינן עומדות בהגדרת "מרפסת שירות". מרפסת שירות נדרשת להיות מקורה, סגורה משלושה כיוונים בקירות אבן, כאשר צד אחד בלבד פתוח לאוויר עם פתח רחב ככל הניתן.		

כמו כן, תכנון מרפסות השירות אינו מאושר ע"י מחלקת שימור (כמפורט בסעיף שימור) * צורת מרפסת שירות בכפוף לאישור ראש צוות, חנאן. רשות העתיקות- יש לצרף הסבר מרשות העתיקות. מתנגדים לפי נתוני המערכת, התקבלו 2 התנגדויות. כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדויות באופן תמציתי: "מינהל קהילתי בקעה רבתי מתנגד לתכנית זו, המציעה הקמה של מבנה על קו בנין 0 לרחוב תוך פגיעה משמעותית בבינוי המאפיין את שכונת בקעה ההיסטורית .. תוך הרס של חצר היסטורית ועקירה של כלל העצים ההיסטוריים בתחומה" .. להלן פירוט ההתנגדות: שימור- "המבנה הקיים הוא מבנה היסטורי המוגדר לשימור מחמיר, יחד עם החצר שלו ובה שדרת עצי ברוש בוגרים הייחודית לשכונה.. הבינוי המוצע אינו מתיר חצר לשימור וחוסם מבטלבנין לשימור ובכך פוגע בערך ההיסטורי, התרבותי והאסתטי של המגרש עבור השכונה" התנגדות להקלות- "הקלות אינן זכות מוקנית ואנו מבקשים שלא יינתנו ההקלות בחלקה זו"... חניה- "בתכנית מוצע חניון תת קרקעי ובו 8 מקומות חניה כלומר, 2 חניות לכל רכב... 2 מקומות חניה ליח"ד הוא מספר גבוה מהנדרש בתקן"... סביבה ועצים- בחצר הבית קיימים 20 עצים בוגרים, מתוכם 5 ברושים המסודרים בשדרה המובילה למבנה ומאפיינת את המרקם ההיסטורי של שכונת בקעה, יודגש כי עצים אלו נצפים מהרחוב ובעלי ערך לכלל התושבים" תנאים טרם דיון איכות הסביבה - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים		

נדרשים " אגף שפ"ע - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים אגף תברואה - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים הסדרי תנועה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים מחלקת הדרכים- " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 09/01/2025 ע"י שניר קהת. מחלקת שימור- " הבקשה נדחתה ע"י השימור " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a ולתאם את התכנון מול מחלקת שימור תחילה ולאחר מכן מול יתר המחלקות, לאחר מכן הבקשה תיבחן מחדש.		
הקלה כמותית 6% הקלה של 2.5% עבור קומה נוספת הקלה בגובה 4 קומות במקום 3 המותרות	10/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

התיישרות ע"פ רוב הבניינים לאורך הדרך		
הקלה של 5% עבור תוספת מעלית		

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה חורגת מהוראות התכנית,

המבנה המוצע חורג מקווי הבניין ושטחי הבנייה חורגים מהמותר בתכנית.

ההקלות המבוקשות לא פורסמו במלואן, ולכן יש צורך בפרסום חוזר לצורך הקלות נוספות.

הבקשה נדחתה ע"י מחלקת שימור.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

התיישרות עם רוב הבניינים

מיקום המבנה המוצע בחריגה מקווי הבניין. וע"כ הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח- " התיישרות ע"פ רוב הבניינים לאורך הדרך. " – ע"פ תצ"א נראה כי בחזית הקדמית של המגרש מ-2 הצדדים, קיימים מבנים בנויים באותו קו רחוב.

ע"פ תקנות סטייה ניכרת סעיף 2 (ב') "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים".

לבחינה סופית, יש להציג היתרים של המבנים הבנויים באותו קו שלפיו בנויים רוב הבניינים/

לחלופין להמציא תצ"א מלפני שנת 67 ממפ"י ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה צילום תצ"א ממפ"י המציג את קו הבנייה לאורך הרחוב מכל צדדיו.

מס' בניינים בחלקה

עפ"י תכנית 3770, סעיף 10.4.5: "בחלקות שבהן קיים בנין לשימור או חזיתות לשימור תותר בניית בנין נוסף בשטח החלקה, במנותק מהבנין הקיים ובכפוף להוראות שלעיל"-

עפ"י הבקשה, נראה כי קומת המרתף איננה מנותקת מהבנין הקיים ולכן יש לעמוד בהוראות התכנית ולתכנן בהתאם.

התייחסות מחלקת שימור: "קומת החניה מתוכננת בקו 0 למבנה לשימור מהווה פגיעה משמעותית למבנה"

קווי בניין

הבנין הקיים בחלקה חורג מקווי הבנין ונמצא כי גם הבנין המוצע חורג מקווי הבנין.

להלן פירוט והתייחסות לחריגות:

קומת מרתף, מפלס 3.20-

הבקשה להקלה בדבר התיישרות עם רוב הבניינים לאורך הדרך מתייחסת לקומות העליונות בלבד ואינה חלה על קומות תת-קרקעיות. לפיכך, לא ניתן לאשר מחסנים החורגים מקו הבנין.

על פי סעיף 8.8 בתכנית המתאר (ב): "הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ' - לפיכך, ניתן לחרוג מקווי הבנין במרווח הקדמי רק לצורך הקמת חניה תת-קרקעית.

לכן, יש לשנות את תכנון החניה או

לחלופין למקם את המחסנים כך שלא יחרגו מקווי הבנין.

כמו כן, יש לתכנן את תקרת החניה בגובה 2.20 מ'.

**ככל וכוונת ע"ב לחריגה במרתף ע"פ רוב הבניינים מצומת לצומת אזי יצטרך להוכיח שהבניינים השכנים כוללים גם חריגה זהה בקומת המרתף.

(לפירוט חריגות מקו בנין קדמי ביתר הקומות, ראה סעיף התיישרות עם רוב הבניינים. לפירוט חריגות נוספות, ראה סעיפים מרפסות ומרפסות שירות)

התייחסות מחלקת שימור: "אמנם מוצע בהקלה לנושא קו בנין מצומת לצומת ומרבית המבנים נבנו בקו 0 משני צידי הרחוב במקטע זה אך דווקא למבנה זה שהינו לשימור מחמיר, חלות הנחיות שימור גם על השטח החצר. המבנה המקורי נבנה בעומק החלקה על מנת לייצר חצר מגוננת עם מעבר אל הבית ההיסטורי בין שדרת הברושים. הקלה אמורה לשרת את ההיגיון האורבני של המקום. אך במקרה זה חוטאת לו"

פיתוח השטח

ע"פ סעיף 10 הוראות כלליות לבניה, 10.1.2 "בחזית שבה גובל המגרש עם דרך..תבנה גדר שפניה החיצוניים והעליונים מאבן טבעית ומסותת, בגובה שלא יפחת מ-80 ס"מ מעל ממפלס פני הקרקע".

10.1.3 "סה"כ הפתחים בגדר הפונה לשטח ציבורי לא יעלו באורכם על 30%"

10.1.4 " בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים מסבכת ברזל"

10.1.5 "במסגרת פיתוח השטח יינטע לפחות עת בוגר אחד" (ראה סעיף עצים)

10.1.6 "בבקשה להיתר בניה תסומן פריסת הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים.. וגבהי הגדר"

10.1.7 "לתכנית הפיתוח תצורף תכנית עם חישוב שטחי הריצוף, החניה והגינון"

יש לעמוד בדרישות התכנית במלואן ולהציג ע"ג תכנית הפיתוח מפלסים וגבהים של הגדרות לרבות תיאום מול שימור.

בנוסף יש להציג פריסת גדרות, לרבות הצגת גבהים, מפלסים, סוג גדרות והצגת חישוב אורך גדרות לבחינה סופית.

גבהים

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.2 "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המאושרים".

ע"פ הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 12.50 מ', גובה קירות הבניין : 15.90 + מ', היות והמוצע אינו עומד במותר, הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח : " הקלה בגובה 4 קומות במקום 3 המותרות".

התייחסות מחלקת שימור : "מדיניות התכנון היא שלוש וקומה מובלעת בגג קומת המסחר המוצעת בגובה 5 מ' שהינו גבוה במיוחד באזור רגיש מרקמית".

מספר קומות

(ראה התייחסות שימור בסעיף גבהים)

שימור

בשטח החלקה קיים מבנה לשימור.

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.4.4 "כל תוספת בניה תבוצע בצורה שתתחשב באופן מירבי בחזיתות לשימור"- המבנה החדש בחלקה חוסם את המבט אל הבניין שמיועד לשימור בצידו המזרחי. יש לציין שחזית זו עיקרית ובעלת ערך היסטורי.

בנוסף, התכנית מציעה חניון תת קרקעי בצמוד לקיר של המבנה לשימור, יש להציג חוו"ד הנדסית בנוגע להיצמדות למבנה לשימור.

ע"פ המערכת, תנאים להכנה לדיון- הבקשה נדחתה ע"י מחלקת שימור.

להלן ההסבר בדבר הדחייה-

"המבנה הנדון ממוקם בפינת הרחובות דרך בית לחם 58 ושמשון 1 בשכונת בקעה ההיסטורית.

מסומן לשימור בתכנית 3770 וברשימת השימור המאושרת- אתר מס' 2283

בתכנית אב בקעה מסומן לשימור מחמיר בדרגה א עם חצר היסטורית ועצים בוגרים לשימור נבנה בתקופה עותמנית בין השנים 1911-1925.

מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף וגג רעפים עם חצר קדמית גדולה לרחוב דרך בית לחם.

בנוי בסגנון טמפלרי. הכניסה הינה מחזית אשר מקיימת נסיגה עמוקה וחצר. בחלקה קיימים עצים בוגרים לשימור

תקרות הבית עשויות רלסים וקמרונות אבן תחת הבית מרתף ובור מים הבנויים עם תקרת קמרון מצולב.

בחצר שדרת עצי ברוש בוגרים התוחמים דרך מרוצפת אבן המובילה משער אבן בגדר לעבר הכניסה הראשית.

המבנה נותר במצבו האותנטי כמעט לגמרי, על חצרו, צמחיה, עצים, ריצופים, מרפסות, מדרגות, מעקות, תריסי רפפה מעץ, פרטי אבן יחודיים, ריצופים שטח מקורי, דלתות וחלונות עץ מקוריים.

בחצר הקדמית של הבית השתמרו גדר שער מקורית ושער ברזל מעוטר, שביל ריצוף אבן, שדרת ברושים היסטוריים, מבואת כניסה פנימית עשויה נגרות.

שביל הגישה למבנה, הצמחייה וגדר האבן הנמוכה מהווים חלק מהמרחב הציבורי הנשקף מדרך בית לחם.

בשנת 2018 הוגשה תכנית מס' 15171 במסגרת תמ"א 38/2 שנדחתה.

להלן חוד תכנון עיר :

דחיה על רקע של חוסר סמכות

בתאריך 12.7.18 התקבלה החלטה בוועדת הערר בנושא מבנים אופיינים לשימור בתמ"א 2.

החלטה קובעת כי לא ניתן להציע בנין שימור או אופייני להריסה, אלא אם התכנית החלה אליו קובעת זאת בצורה מפורטת. בניין זה מסומן לשימור בתכנית סטטורית ולא נקבע במפורש כי ניתן להרסו ולכן בקשה זו נדחתה על הסף

יצוין בשולי הדברים שאף התכנון המוצע אינו מקובל על מהנדס העיר, מאחר ואינו מותיר חצר לשימור וחוסם מבטח לבניין לשימור.

כעת מוגשת בקשה כמעט זהה לתכנית שהוגשה ונדחתה.

הבקשה כוללת הקמת מבנה חדש בחלקה על חשבון החצר בקו 0 לדרך בית לחם ללא תוספות מעל מבנה לשימור.

מוצע בינוי בן 4 קומות. קומת קרקע מוצעת כמסחר מעל קומת מרתף המתכוננת בקו 0 למבנה לשימור,

תוספת מעלית רכב, הריסת כל העצים, ריצופים, גדרות בתחום החצר...

המבנה לשימור מהווה פגיעה משמעותית בבינוי המאפיין את שכונת בקעה ההיסטורית לאורך דרך בית לחם.

המבנה והחצר ייחודיים, מהווים שריד למראה בקעה העותמנית. לא נותרו כמעט מבנים מסוג זה.

שביל הגישה למבנה, הצמחייה וגדר האבן הנמוכה מהווים חלק מהמרחב הציבורי הנשקף מדרך בית לחם.

לא ייתכן שתוצע בקשה משמעותית ללא התייחסות לשימור המבנה לשימור.

ככל ותאושר הבקשה במתווה זה לא תהיה הזדמנות נוספת לדרישות לשימור המבנה ההיסטורי. שיפוץ, תחזוקה, שיקום וכיוב.

מחלקת שימור תתמוך בבקשה אשר תתואם איתה הכוללת מיצוי זכויות מאושרות ללא הקלות נוספות וללא חריגה מתכנית אב".

עצים לשימור

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10.4.8 "בכל בקשה להיתר בניה.. יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה וסוגיהם". יש להציג ע"ג מפת המדידה עצים וסוגיהם.

ע"פ המערכת, תנאים להכנה לדיון- הבקשה נדחתה ע"י אגף שפ"ע.

לאחר קבלת התשריט המאושר ע"י אגף שפ"ע תתקבל התייחסות האגף.

התייחסות מחלקת שימור: "הבינוי המוצע הורס את כל הצמחייה, עצים בוגרים, ריצופים, גדרות ואלמנטים היסטוריים בתחום החצר, פוגע במבנה לשימור ובערכיו השימוריים וחוסם כל מבט אפשרי למבנה.

המבנה מסומן לשימור מחמיר יחד עם החצר ההיסטורית ושדרת עצי ברוש בוגרי לשימור ללא תוספות בניה מעבר לזכויות הקיימות בתכנית 3770.

מספר יחידות דיור

לא קיימות הוראות בתכנית בעניין מספר יחידות דיור- הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד.

- יש להשלים התייחסות למס' הדירות בבנין הקיים ומספור מלא של הדירות.

שטחי בניה

ע"פ תכנית מתאר 62, אחוזי הבניה המרביים יהיו 25% בכל קומה, סה"כ 75% ב-3 קומות. היות והחלקה פינתית, תותר תוספת 1% לכל קומה.

שטח עיקרי-

שטח המגרש: 854 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ 78% : $854 \times 78\% = 666.12$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 319.55 מ"ר.

בחלקה הנדונה קיים מבנה לשימור בצדו המערבי, סך השטחים העיקריים שנוצלו ע"פ טבלת חישובי השטחים: 451.73 מ"ר. דהיינו, $451.73 + 319.55 = 771.28$ מ"ר עיקרי.

יתרת שטח בחריגה- 105.16 מ"ר. – היות והמוצע אינו עומד במותר, פורסמו הקלות, להלן הנוסח:

"הקלה כמותית 6%"

"הקלה של 2.5% עבור קומה נוספת"- בבקשה זו פורסמה הקלה עבור תוספת קומה, לא ממליצים לאשר הקלה זו מפאת התנגדות נחרצת של מחלקת שימור.

"הקלה של 5% עבור תוספת מעלית"- לא ניתן לאשר הקלה זו, מאחר וההקלה מיועדת עבור תוספת שטחים למעלית בלבד. נוסף על כך, בניין גבוה בהגדרות שבתקנות התכנון והבניה: "בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים". -ע"פ הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות: 9.10 מ'. דהיינו, מבנה זה אינו עונה על ההגדרה של מבנה גבוה. - המוצע אינו עומד במותר, לא ניתן לאשר הקלה זו.

התייחסות מחלקת שימור: דווקא במקרה של שימור מחמיר אין להעניק תוספת זכויות בהקלה.

תוספת מעלית לבניין חדש היא לא עילה להקלה- במיוחד כאשר המבנה לשימור אינו כולל בבקשה.

קיוז עובי קירות של הבנין הקיים, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין שקיים לפני 1992, מועד תחולת הקנה, לפיכך יש לחשב את שטח הקירות בצורה מלאה לרבות התיקונים בהרמוניקה a.

כמו כן לא ניתן לקזז עובי קירות בבנין החדש בדלתות הכניסה או המובילות ליציאה למרפסת.

מחסנים

הבקשה מציעה סה"כ 6 מחסנים. 4 מחסנים עבור 4 יח"ד ו-2 מחסנים עבור מסחר.

לא ניתן לאשר את מיקומם. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

שטח מחסנים מותר לבניה עבור תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 – 8% / 20 מ"ר בכפוף להקלה.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ אחסנה מוצע- 59.44 מ"ר.

לבחינה סופית, יש להציג לכל מחסן את מספר הדירה/מסחר המיועדת לו ע"ג ההרמוניקה, בתכנית קומת מרתף וכן להציג טבלה המוכיחה שטח דירה מול שטח מחסן המשוויך לה והוכחה שזה עומד ב-8% משטח הדירה (לא כולל מרפסות).

נוסף על כך, גובה מחסן מוצע הינו 3.50 מ'. גובה זה אינו תיקני היות וכך יש להתאים לגובה המותר- 2.20 מ'.

חניה

מוצעים 7 מקומות חניה עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת מרתף.

עפ"י תכנית 3770, סעיף 10.5 : "תועדף חניה תת קרקעית. חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאיננו תפוס על ידי בניה.. שטח החניה התת קרקעית בחלקה למגורים יירשם כרכוש משותף לכל בעלי הזכויות בחלקה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין..

בחניה תת קרקעית לא יעלה גובה התקרה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים.. רוחב הפתח של החניה.. לא יעלה על 4 מ'.. " – יש לעמוד בהוראות התכנית.

-טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה.

מרחב מוגן

אין מניעה לאשר תכנון ממ"דים, המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף ובכפוף להצגת המבנים הבנויים באותו קו שלפיו בנויים רב הבניינים. (ראה סעיף התיישרות עם רוב הבניינים)

מרפסות

מוצעות 4 מרפסות זיז בקומות א' ו-ב' עבור 4 יח"ד. נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין.

לא פורסמה הקלה בדבר, ולכן יש לבצע פרסום חוזר לפני סעיף 149, עבור הקלה בחריגה מקו בניין קדמי.

נוסף על כך מוצעות מרפסות זיז בעומק של כ-2 מ', כאשר ניתן לאשר 1.5 מ' בלבד. היות והמוצע לא עומד במותר, יש לבצע פרסום עבור הקלה למרפסות זיז בעומק 2 מ'.

להלן פירוט החריגות :

קומה א-ב, מפלס +5.70, +9.10

קו בניין קדמי- ע"פ תקנות סטיה ניכרת "בניית גוזזטראות.. מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים

או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה".

דירות מס' 1,3 - חזית צפונית- מערבית.

מרפסת זיז מקורה בשטח- 12 מ"ר, עומק- 2 מ', מרווח מגבול מגרש- 6 מ', חריגה מקו בניין- 3.85 מ'.

ע"פ חריגה של עד 40% - 2.4 מ' ($2.4 = 6 \times 40\%$), דהיינו מותר לחרוג מקו בניין 2 מ' בלבד – לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר בכפוף לפרסום הקלה.

דירות מס' 2,4 - חזית מערבית- דרומית.

מרפסת זיז מקורה בשטח- 12 מ"ר, עומק- 2 מ', מרווח מגבול מגרש- 8.20 מ', חריגה מקו בניין- 2.8 מ'.

ע"פ חריגה של עד 40% - 3.28 מ' ($3.28 = 8.2 \times 40\%$), דהיינו מותר לחרוג מקו בניין 2 מ' בלבד – לא ניתן לאשר, יש לעמוד במרווח המותר בכפוף לפרסום הקלה.

היות וכך, יש לשים לב שהסימטריה תפגע ויש להציג תכנון שונה שיעמוד בתקנות מצד אחד ויתואם מול מחלקת שימור מצד שני.

מרפסת שירות-

ע"פ הנחיות מחלקה:

הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן - יש לסמן בתכניות אבן בכל הקירות.

" פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 בהתאם לתקנות נגישות " - רוחב דלת מרפסת שירות מוצעת הינה 60 ס"מ, יש לעמוד בדרישות האגף ולתכנן בהתאם.

" שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר " - שטח מרפסת שירות מוצעת בארבעת היחידות הינה: 7.92 מ"ר.

שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר - שטח מרפסת שירות מוצעת בארבעת היחידות הינה: 4.30 מ"ר.

שטח מרפסת בחדרי רחצה/שירותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שירותים .

" על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן " - יש לתכנן פתח רחב לאורך כל המרפסת.

מרפסות השירות המוצעות בחזיתות הקדמיות אינן עומדות בהגדרת "מרפסת שירות".

מרפסת שירות נדרשת להיות מקורה, סגורה משלושה כיוונים בקירות אבן, כאשר צד אחד בלבד פתוח לאוויר עם פתח רחב ככל הניתן.

כמו כן, תכנון מרפסות השירות אינו מאושר ע"י מחלקת שימור (כמפורט בסעיף שימור)

*צורת מרפסת שירות בכפוף לאישור ראש צוות, חנאן.

רשות העתיקות-

יש לצרף הסבר מרשות העתיקות.

מתנגדים

לפי נתוני המערכת, התקבלו 2 התנגדויות

כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדויות באופן תמציתי :

"מינהל קהילתי בקעה רבתי מתנגד לתכנית זו, המציעה הקמה של מבנה על קו בנין 0 לרחוב תוך פגיעה משמעותית בבינוי המאפיין את שכונת בקעה ההיסטורית .. תוך הרס של חצר היסטורית ועקירה של כלל העצים ההיסטוריים בתחומה" ..

להלן פירוט ההתנגדות :

שימור- "המבנה הקיים הוא מבנה היסטורי המוגדר לשימור מחמיר, יחד עם החצר שלו ובה שדרת עצי ברוש בוגרים הייחודית לשכונה.. הבינוי המוצע אינו מתיר חצר לשימור וחוסם מבטלבנין לשימור ובכך פוגע בערך ההיסטורי, התרבותי והאסתטי של המגרש עבור השכונה"

התנגדות להקלות- "הקלות אינן זכות מוקנית ואנו מבקשים שלא יינתנו ההקלות בחלקה זו"...

חניה- "בתכנית מוצע חניון תת קרקעי ובו 8 מקומות חניה כלומר, 2 חניות לכל רכב...2 מקומות חניה ליח"ד הוא מספר גבוה מהנדרש בתקן"...

סביבה ועצים- בחצר הבית קיימים 20 עצים בוגרים, מתוכם 5 ברושים המסודרים בשדרה המובילה למבנה ומאפיינת את המרקם ההיסטורי של שכונת בקעה, יודגש כי עצים אלו נצפים מהרחוב ובעלי ערך לכלל התושבים"

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים "

אגף שפ"ע - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים "

אגף תברואה - " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים "

הסדרי תנועה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים

מחלקת הדרכים- " לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים "

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 09/01/2025 ע"י שניר קהת.

מחלקת שימור- " הבקשה נדחתה ע"י השימור "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a ולתאם את התכנון מול מחלקת שימור תחילה ולאחר מכן מול יתר המחלקות, לאחר מכן הבקשה תיבחן מחדש.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1987/0976.03</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ביבי משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

חזקיהו המלך 19 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	1	אזור מגורים 1 מיוחד	
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצא

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בעל גג רעפים, בניין אופייני.

הבניין נימצא ברחוב חזקיהו המלך 19 קטמון הישנה, גוש : 00043, חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומת מרתף :

מוצעת תוספת בינוי לדירות קיימות הכוללות שטח עיקרי ושטחי שירות עבור ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" חריגה בקווי הבניין הדרומי לצורך בניית ממדים ".

במסגרת הבקשה התקבלו התנגדויות לבקשה , סה"כ 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

הליך פירסום בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת מכמה סיבות כאשר הסיבה הראשונה הינה שלא התקבלו חתימות שכנים לבקשה כנדרש ואין רוב קנייני דרוש לשימוש בשטח משותף ויתרה מכך ישנן התנגדויות לעניין זה.	

עוד כי לא הוצגה תכנית צל לממדי"ם עתידיים, ישנה חריגה מקו בניין מעבר למותר עפ"י תקנות, התקבלו התנגדויות מהותיות לבקשה הנידונה. קווי בניין: - חזית מזרחית: חריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.80 מ' לקיר עם פתחים מקו בניין צידי, כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10% או פחות ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' בין קו הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מהמותר עפ"י תקנות וע"כ יש לצמצם את החריגה למותר. ראה פירוט נוסף בסעיף ממ"ד. שטחי בניה: ש. עיקרי: ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-129 מ"ר (עפ"י תיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 569 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה. אלא אם כן יתקבל אישור מפורש ממחלקת מידע תכנוני שמדובר במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים ושניתן להתייחס ולחשב זכויות הבניה ע"פ שטח המגרש לפני ההרחבה. ע"ב מחשב את שטחי הבניה באופן אחיד עבור שתי תתי חלקות מה שלא נכון לעשות היות והחלק היחסי אינו שווה לכל אחד מתתי החלקות. ע"כ יש לחשב לכל תת חלקה את הזכויות בנפרד ולוודא כי ישנם מספיק שטחים עבור כל תת חלקה בנפרד. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח העודף מהמותר ע"ח שטח עיקרי. החריגה הינה מקו בניין אחורי כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר ישנה עדיפות לחריגה מקו בניין אחורי ושהקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהא אטום. לא התקבלה תכנית צל עבור יתר הדירות מהקומות מעלה, עוד יאמר כי הפתרון המוצע כעת חוסם אפשרות מתת חלקה 3 מהקומה מעלה לבקש ממ"ד בעתיד היות והתכנון כעת לא נותן		

אפשרות לבניית ממ"ד בעתיד באותה עמודה ונותן אפשרות לחדר מחוזק בלבד, יש להציג תכנית צל רלוונטית כאשר נראה שקיימת האפשרות להפוך את ייעודי החדרים ולאפשר תכנית צל, כאשר תכנית צל תצריך אישור מחלקת שימור. לא התקבלו הסכמות שכנים כנדרש- ראה סעיף תימוכין קניינים. תימוכין קניינים : בניה על שטח משותף לצורך ממ"ד נדרש חתימות של 1/3 מבעלי הזכויות ו2/3 מהעמודה ע"ג ההרמוניקה. , לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות, כאשר 2 מבקשים מקומת קרקע ועוד 2 דיירים מהקומה המעלה, חסרה חתימה של הדייר מהעמודה מהקומה מעל לממ"ד המוצע. נמצא הרמוניקה חתומה רק על ידי המבקשים, סה"כ 2 חתימות. יש להמציא 1/3 חתימות ו2/3 מהעמודה עבור הבקשה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית : היות והבניין הינו בנין אופייני ועפ"י חו"ד השימור הבניין נבנה לפני 1967. יש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף. אישור שימור - אישור מהנדס עיר : התקבל אישור של מחלקת השימור לבקשה הכוללת התייחסות למיקום הממ"ד אך לא כולל התייחסות לתכנית צל עבור יתר הדירות ע"כ יש להמציא אישור שימור חדש עבור הבקשה טרם דיון נוסף. כמו כן ההרמוניקה המאושרת ע"י שימור שונה מזו שבהרמוניקת פתיחת תיק הן בקומה עצמה והן בחזיתות. התנגדויות :		

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות כמפורט להלן (בסה"כ מדובר ב-2 התנגדויות): המתנגדים הינם בעלי הדירות מתתי חלקות 3+4 אשר טוענים כי המבקש משתמש כיום בשטח המשותף כשטח פרטי ללא היתר בניה דהיינו למבקש ישנן עבירות בניה לא מוסדרות. עוד טוענים כי אין רוב קנייני לבקשה הנידונה, וכי ישנו פסק דין כנגד אחד המבקשים להריסת בניה שלא בהיתר, הבינוי המוצע הינו ע"ח מחסנים של המתנגדים ועוד כי נעשה בשטח שימוש חורג ללא היתר. תגובת המחלקה: עפ"י האמור לעיל תידרש כמובן חתימת המתנגדים לבקשה ע"מ להתקדם עם הבקשה. שנית, נדרש דו"ח פיקוח לכל השטח המוצע כעת בבקשה ולעניין השימוש בשטח המשותף ואו עבירות בניה כתנאי לדיון נוסף. 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: 300042878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד, בניין אופייני. התכנית כפופה לתכנית מתאר:	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989. כפיפות לתכנית המתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1250:1. שלביות ביצוע : אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6845 שהוגש מיום 03/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ותוספת בינוי. - חזית מזרחית : חריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.80 מ' לקיר עם פתחים מקו בניין צידי, כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10% או פחות ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' בין		

קו הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מהמותר עפ"י תקנות וע"כ יש לצמצם את החריגה למותר. ראה פירוט נוסף בסעיף ממ"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : 75% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 698 מ"ר. ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-129 מ"ר (עפ"י תיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 569 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה. אלא אם כן יתקבל אישור מפורש ממחלקת מידע תכנוני שמדובר במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים ושניתן להתייחס ולחשב זכויות הבניה ע"פ שטח המגרש לפני ההרחבה. חישוב : $569 \times 75\% = 426.75$ מ"ר. בנוסף לשטח זה תותר בניה בחלל גג רעפים וזאת עד לגובה של 2.2 מ', מעל גובה זה השטח יכלל בסך השטחים המותרים. ש. עיקרי קיים : 294.16 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 62.50 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 356.66 מ"ר. ע"ב מחשב את שטחי הבניה באופן אחיד עבור שתי תתי חלקות מה שלא נכון לעשות היות והחלק היחסי אינו שווה לכל אחד מתתי החלקות. ע"כ יש לחשב לכל תת חלקה את הזכויות בנפרד ולוודא כי ישנם מספיק שטחים עבור כל תת חלקה בנפרד. חישוב השטחים עבור כל תת חלקה : * תת חלקה 1 : (משפחת אפנזר) החלק היחסי : 16/110 שטח מותר כולל לחלקה : 426.75 מ"ר. השטח המותר עבור תת חלקה 1 : 62.07 מ"ר סה"כ, כולל שטח		

קיים + מוצע. * תת חלקה 2 : (משפחת ביבי) החלק היחסי : 22/110 שטח מותר כולל לחלקה : 426.75 מ"ר. השטח המותר עבור תת חלקה 2 : 85.35 מ"ר סה"כ, כולל שטח קיים + מוצע. ש. שירות : מוצע שטחי שירות עבור ממ"ד - ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח העודף מהמותר ע"ח שטח עיקרי. החריגה הינה מקו בניין אחורי כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר ישנה עדיפות לחריגה מקו בניין אחורי ושהקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהא אטום. לא התקבלה תכנית צל עבור יתר הדירות מהקומות מעלה, עוד יאמר כי הפתרון המוצע כעת חוסם אפשרות מתת חלקה 3 מהקומה מעלה לבקש ממ"ד בעתיד היות והתכנון כעת לא נותן אפשרות לבניית ממ"ד בעתיד באותה עמודה ונותן אפשרות לחדר מחוץ בלבד, יש להציג תכנית צל רלוונטית כאשר נראה שקיימת האפשרות להפוך את ייעודי החדרים ולאפשר תכנית צל, כאשר תכנית צל תצריך אישור מחלקת שימור. לא התקבלו הסכמות שכנים כנדרש - ראה סעיף תימוכין קניינים. תימוכין קניינים : בניה על שטח משותף לצורך ממ"ד נדרש חתימות של 1/3 מבעלי הזכויות ו2/3 מהעמודה ע"ג ההרמוניקה. , לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות, כאשר 2 מבקשים מקומת קרקע ועוד 2 דיירים מהקומה המעלה, חסרה חתימה של הדייר מהעמודה מהקומה מעל לממ"ד המוצע. נמצא הרמוניקה חתומה רק על ידי המבקשים, סה"כ 2		

חתימות. יש להמציא 1/3 חתימות ו2/3 מהעמודה עבור הבקשה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית : היות והבניין הינו בנין אופייני ועפ"י חו"ד השימור הבניין נבנה לפני 1967. יש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף. אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופייני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג : "תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבל אישור של מחלקת השימור לבקשה הכוללת התייחסות למיקום הממ"ד אך לא כולל התייחסות לתכנית צל עבור יתר הדירות ע"כ יש להמציא אישור שימור חדש עבור הבקשה טרם דיון נוסף. כמו כן ההרמוניקה המאושרת ע"י שימור שונה מזו שבהרמוניקת פתיחת תיק הן בקומה עצמה והן בחזיתות. אישור שפ"ע - עצים לשימור : ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" - התקבל אישור שפ"ע לתיק.		

ע"פ סעיף 15 א. : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבל אישור מחלקת שפ"ע לתיק. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 19/02/2025 ע"י אלגבלי טליה. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 26/03/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 29/05/2023 ע"י שלומי רוטלוי. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות כמפורט להלן (בסה"כ מדובר ב-2 התנגדויות) : המתנגדים הינם בעלי הדירות מתתי חלקות 3+4 אשר טוענים כי המבקש משתמש כיום בשטח המשותף כשטח פרטי ללא היתר בניה דהיינו למבקש ישנן עבירות בניה לא מוסדרות. עוד טוענים כי אין רוב קנייני לבקשה הנידונה, וכי ישנו פסק דין כנגד אחד המבקשים להריסת בניה שלא בהיתר, הבינוי המוצע הינו ע"ח מחסנים של המתנגדים ועוד כי נעשה בשטח שימוש חורג ללא היתר. תגובת המחלקה : עפ"י האמור לעיל תידרש כמובן חתימת המתנגדים לבקשה ע"מ להתקדם עם הבקשה. שנית, נדרש דו"ח פיקוח לכל השטח המוצע כעת בבקשה ולעניין השימוש בשטח המשותף ואו עבירות בניה כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה בקווי הבניין הדרומי לצורך בניית ממדים	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
	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 מכמה סיבות כאשר הסיבה הראשונה הינה שלא התקבלו חתימות שכנים לבקשה כנדרש ואין רוב קנייני דרוש לשימוש בשטח משותף ויתרה מכך ישנן התנגדויות לעניין זה.

עוד כי לא הוצגה תכנית צל לממדיים עתידיים, ישנה חריגה מקו בניין מעבר למותר עפ"י תקנות, התקבלו התנגדויות מהותיות לבקשה הנידונה.

קווי בניין :

- חזית מזרחית :

חריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.80 מ' לקיר עם פתחים מקו בניין צידי, כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 10% או פחות ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' בין קו הבניין לגבול החלקה, המוצע בבקשה חורג מהמותר עפ"י תקנות וע"כ יש לצמצם את החריגה למותר.

ראה פירוט נוסף בסעיף ממ"ד.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-129 מ"ר (עפ"י תיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 569 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה.

אלא אם כן יתקבל אישור מפורש ממחלקת מידע תכנוני שמדובר במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים ושניתן להתייחס ולחשב זכויות הבניה ע"פ שטח המגרש לפני ההרחבה.

ע"ב מחשב את שטחי הבניה באופן אחיד עבור שתי תתי חלקות מה שלא נכון לעשות היות והחלק היחסי אינו שווה לכל אחד מתתי החלקות.

ע"כ יש לחשב לכל תת חלקה את הזכויות בנפרד ולוודא כי ישנם מספיק שטחים עבור כל תת חלקה בנפרד.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח העודף מהמותר ע"ח שטח עיקרי.

החריגה הינה מקו בניין אחורי כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר ישנה עדיפות לחריגה מקו בניין אחורי ושהקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהא אטום.

לא התקבלה תכנית צל עבור יתר הדירות מהקומות מעלה, עוד יאמר כי הפתרון המוצע כעת חוסם אפשרות מתת חלקה 3 מהקומה מעלה לבקש ממ"ד בעתיד היות והתכנון כעת לא נותן אפשרות לבניית ממ"ד בעתיד באותה עמודה ונותן אפשרות לחדר מחוץ בלבד, יש להציג תכנית צל רלוונטית כאשר נראה שקיימת האפשרות להפוך את ייעודי החדרים ולאפשר תכנית צל, כאשר תכנית צל תצריך אישור מחלקת שימור.

לא התקבלו הסכמות שכנים כנדרש - ראה סעיף תימוכין קניינים.

תימוכין קניינים :

בניה על שטח משותף לצורך ממ"ד נדרש חתימות של 1/3 מבעלי הזכויות ו2/3 מהעמודה ע"ג ההרמוניקה.

, לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל.

בחלקה קיימות 4 תתי חלקות, כאשר 2 מבקשים מקומות קרקע ועוד 2 דיירים מהקומה המעלה, חסרה חתימה של הדייר מהעמודה מהקומה מעל לממ"ד המוצע.

נמצא הרמוניקה חתומה רק על ידי המבקשים, סה"כ 2 חתימות.

יש להמציא 1/3 חתימות ו2/3 מהעמודה עבור הבקשה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת תכנונית :

היות והבניין הינו בנין אופייני ועפ"י חו"ד השימור הבניין נבנה לפני 1967.

יש להגיש תצ"א מלפני 67 / תשריט בית משותף.

אישור שימור - אישור מהנדס עיר :

התקבל אישור של מחלקת השימור לבקשה הכוללת התייחסות למיקום הממ"ד אך לא כולל

התייחסות לתכנית צל עבור יתר הדירות ע"כ יש להמציא אישור שימור חדש עבור הבקשה טרם דיון נוסף.

כמו כן ההרמוניקה המאושרת ע"י שימור שונה מזו שבהרמוניקת פתיחת תיק הן בקומה עצמה והן בחזיתות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות כמפורט להלן (בסה"כ מדובר ב-2 התנגדויות) :

המתנגדים הינם בעלי הדירות מתתי חלקות 3+4 אשר טוענים כי המבקש משתמש כיום בשטח המשותף כשטח פרטי ללא היתר בניה דהיינו למבקש ישנן עבירות בניה לא מוסדרות.

עוד טוענים כי אין רוב קנייני לבקשה הנידונה, וכי ישנו פסק דין כנגד אחד המבקשים להריסת בניה שלא בהיתר, הבינוי המוצע הינו ע"ח מחסנים של המתנגדים ועוד כי נעשה בשטח שימוש חורג ללא היתר.

תגובת המחלקה :

עפ"י האמור לעיל תידרש כמובן חתימת המתנגדים לבקשה ע"מ להתקדם עם הבקשה.

שנית, נדרש דו"ח פיקוח לכל השטח המוצע כעת בבקשה ולעניין השימוש בשטח המשותף ו/או עבירות בניה כתנאי לדיון נוסף.

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1977/0324.04</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים מעל קומת עמודים והקמת מבנה בן 7 קומות ו 2 קומות מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ש. בן - טובים נכסים בע"מ אורן
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה חיים
מתכנן השלד	ניסים שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

לייב יפה 5 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30118	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1039007	תחילת תוקף	08/07/2023			
1039007	תחילת תוקף	08/07/2023			
1039007	תחילת תוקף	08/07/2023			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה הנידונה מוצעת בשכונת ארנונה, רחוב: לייב יפה 5, גוש: 30118, חלקה: 27.

הבקשה מציעה הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת מבנה חדש בן 7 קומות, סה"כ 13 יח"ד.

בעלויות-

הוגש ייפוי כוח חתום ע"י כל בעלי תתי החלקות בחלקה ע"י עו"ד. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות לפי סעיף 149 להקלה ע"פ המפורט להלן :

"שינויים מנספח בינוי מנחה - עודף בניה בקומה עליונה ובמרתף"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 27/02/2024

לפי נתוני המערכת, התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה .
	כאשר לאור ריבוי הסתירות בתכנית התקפה, המלצת האגף הנה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התקנון כאשר
	להלן פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים :
	נספח בינוי
	פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- לא ניתן לאשר הקלה זו ע"פ חו"ד אדריכל העיר (ראה בהמשך סעיף אישור אדריכל העיר) , יהיה ניתן לבחון אישור ההקלה שפורסמה לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון.

שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" בחלקה נותרו שטחי בנייה לניצול וכן בונים בשונה מנספח הבינוי כולל המרפסות מצד אחד ומצד שני (כפי שיוסבר בהמשך) לא ניתן לנצל השטחים העיקריים מתחת לכניסה, לפיכך, יש לבצע פרסום משלים לפי סעיף 149 לחוק עבור הקלה לבניה שלא בהינף אחד – הנושא ייבחן סופית לאחר תיקון הבקשה. קווי בניין - נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, יש לצמצם. יש להציג את קווי הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : "מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 7, מתחת לכניסה הקובעת- צוין בהערה מס' 3 לטבלה 5 : מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאם לתקן החניה לעת קבלת היתר הבנייה, -יש חריגה ממספר הקומות, המוצע לא עומד במותר, היות ומבקשים שטח עיקרי בקומה (1-) דבר המהווה קומה במניין הקומות העיקריות, דהיינו סטיה ניכרת, והתכנית קבעה שקומות אלו נועדו לשטחי שירות בלבד כך שישנה סתירה בין הנספח/ טבלה 5 / הוראות התכנית כאשר הוראות התכנית מחייבות, מציעים לע"ב לפנות לוועדה מחוזית לתיקון התקנון או לחילופין לצמצם את הבינוי ע"פ מה שניתן לאשר . גבהים		

-גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 21.50 מ' - המוצע אינו תואם את המותר, יש לבצע תיקונים בהתאם. שטחי בניה יש לחשב שטח יציאה למרפסת כשטח עיקרי (ראה סימון בהרמוניקה) כמו כן לא ניתן לקזז שטחי קירות ממ"דים. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 78 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 56.37 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 21.63 מ"ר. אך מצד אחד לא ניתן למקם שטח עיקרי מתחת לכניסה היות וזה מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות, ראה סעיף 4.1.2 (א)(2) לפיו הקומות מתחת לכניסה מיועדות לחניה ומחסנים בלבד, מצד שני לא ניתן להשתמש בשטחים העיקריים הללו לצורך מחסנים, ראה הערה ג מתחת לטבלה 5 וכן לא ניתן לנייד שטחים אלו לפי הערה ד בטבלה 5 למעל לכניסה . יש לציין שחריגה במס' הקומות המותר מהווה סטיה ניכרת. ככל ושטח זה היה מוגדר בטבלה 5 כשטח שירות מתחת לכניסה אז היו יכולים להשתמש בו לשטחי מחסנים. שווה לפנות למחוזית לתיקון גם בעניין זה. שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.3 : "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתכנית סך שטח הבנייה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים. מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיור, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד		

עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבנייה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבנייה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". ובנוסף, ע"פ הוראות טבלה 5, סעיף (א) – שטחי הבנייה בטבלה כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, דהיינו ששטחי החניה לא נקבעים ע"פ התקן אך אסור להשתמש ביותר ממה שהתקן מחייב. עפ"י טבלה 5 – לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב: (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה". יש לציין, כי עפ"י טבלה 5: "שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת". משתמע מכך שלא ניתן לנייד עודף זכויות בניה מעל הכניסה למתחת הכניסה לטובת שימוש למחסנים וחניה. כמו כן, יובהר כי תכנית המתאר 62 הוחלפה, ולכן אין להסתמך עוד על מגבלת ה-8% לצורך בחינת שטחי השירות למחסנים. לאור האמור, שטחי השירות התת-קרקעיים לא הוגדרו ע"י התכנית, ישנה סתירה מובהקת בין הסעיפים השונים המוגדרים כסטיה ניכרת בעת חריגה מהם, לכן אין מנוס מלפנות למחוזית לצורך תיקון תקנוני. הפקעה עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך – יש להציג בהרמוניקה מפת מדידה עדכנית כוללת סימון קווי בניין ושטח מיועד להפקעה.	

מרפסות מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית. יש לתאם אופן הצגת שטחי המרפסות מול בוחנת הרישוי כך שיש להשתמש בקוד של שטח עיקרי למרפסות כשמדובר במרפסת מקורה וכן : דירה מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- יש לחשב בהתאם (ראה בהרמוניקה) דירה מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.14 מ"ר. – יש לתקן בהרמוניקה ולשנות לקוד מרפסת לא מקורה. *מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר . *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת. פרגולה מציעים פרגולות שמצד אחד נראות מבטון, דבר שמחייב חישוב המרפסות שמקורות על ידן כשטח עיקרי. יש להציג פרט מפורט כולל חומרים כאשר ככל ולא מדובר בחומרים קלים, כולל הקורה מסביב, שטחם יחושב כעיקרי. חצרות- עבור הדירות בקומת קרקע מוצעות 2 גינות פרטיות. יש לחשב בקוד ריצוף גינה מוצע בהרמוניקה. הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתכנית הפיתוח וכן במדידה. הוראות פיתוח		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א 8 : "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב" - עפ"י חזית מערבית, נראה כי גובה הגדר עולה על 120 ס"מ, יש לתקן כנדרש להוראות התכנית. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב - מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. כמובן שיש לקבל אישור אדריכל העיר וככל ותהיה חריגה מהוראות התכנית, ייבחן הצורך בפרסום הקלה עיצוב אדריכלי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1 ב : "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. - יש לציין בחזיתות בהרמוניקה אבן טבעית. יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים. - יש להציג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות. וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2 ט' : "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל. - עורך הבקשה הציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר המציגה עמידה ב15% שטחים חדירי מים כנדרש. אדריכל העיר התקבל אישור עקרוני בתאריך 20.06.24 - האישור כולל סעיפים לתיקון ותיאום מול אדריכל העיר כאשר ישנם הערות תכנוניות כולל לנפח הבינוי, פרטי חזית, חיפוי, פיתוח שטח וכן נרשם :		

"הקלה אינה מקובלת ע"י אדריכל העיר מאחר ונוגדת הנחיות מרחביות והוראות תב"ע מאושרת. ראו הערות להלן לעניין נפח בינוי בקומות עליונות. לבדיקת רישוי : מוצעים שטחים עיקריים עבור יח"ד 10 ו 9 בתת הקרקע עד קו בניין 0 תת קרקעי המיועד לחניה, הנ"ל נוגד הוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו). "תנאים לאיכלוס/טופס 4 אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע." (להמשך פירוט, ראה במערכת) " אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל " אישור אדריכל העיר יהווה תנאי לדיון נוסף. חניה הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16.04.25 ע"י שעיו גאולה - " להחלטת וועדה עבור 13 יח"ד חדשות דרוש 25 מ"ח עפ"י התקן מוצע 15 מ"ח בחניון תת"ק בגבול החלקה. חסר 10 מ"ח." התייחסות האגף : לא ברור למה לא ממלאים אחר תקן החניה, לטעמנו לא מיצו את כלל האופציות כגון חניות במקום המחסנים המוצעים והשטח העיקרי התת קרקעי. שימוש במעלית חניה במקום רמפה תוספת קומת חניה כמובן, שאת הכל צריך לבצע לאחר תיקון תקנון התכנית וסידור עניין זכויות הבניה מול הוועדה המחוזית כך שיש לקחת בחשבון מספיק זכויות לחניה ע"מ לעמוד בתקן. תנאי להיתר בניה לפי מחלקת הסדרי תנועה : ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה, הנושא ייבחן לאחר מיצוי האפשרויות של החניה בתוך המגרש, וקבלת אישור מעודכן ומפורט .		

תנאי לטופס 4 : אישור רשות תמרור לתכנית. תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 4 יח"ד " 14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " יש לקבל אישור למיקום המתקנים וכן אישור תברואה לעניין מתקני המחזור ע"פ הוראות התכנית, להשלים. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי לדיון נוסף. מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11.02.25 ע"י חמארשה דאנא- " משוחרר לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. תנאים לטופס 4 הינם : 1.יש להתחבר למצב קיים לפי חניה מאושרת. 2.יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים. שימור- טרם התקבל אישורם בשל חוסר במסמכים, יש להשלים. אישור מעבדה לבניה ירוקה בפתיחת תיק, לא נמצא האישור בארכיב האופטי לרות שסומן כבוצע, יש להשלים כתנאי לדיון. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים כאשר האישור שנמסר לא מהווה אישור להיתר בניה, הדבר מחייב תכנון ותיאום מול חברת החשמל ואגף הרישוי כבר בשלב זה היות וצריך לבחון את המיקום המתאים וכן מקור הזכויות לכך לרבות תיאום מול אדריכל העיר ככל וזה משפיע על חזית הבנין, לרבות אישור מעודכן של מחלקת איכות סביבה עם התייחסות.		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1039007 תחילת תוקף : 08/07/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' נספח רלוונטי : נספח בינוי 1 תכניות כפופות : 5166ב'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' 1". שטחי הבניה המרבים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (ישנה	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

חריגה, ראה סעיף שטחי בניה) 2. קווי הבניה המסומנים לתחום מעל הקרקע ומתחת לקרקע הינם מחייבין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. (ישנה חריגה, ראה סעיף קווי בניין) 3. גובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים סטייה ממספר הקומות או הגובה תחשב סטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), (התשס"ב - 2002 מעבר לגובה המבנה הקובע תותר יציאה לגג ומעקה בטיחות תקיני" (ישנה חריגה, ראה סעיפים גבהים וקומות) -נראה כי המוצע איננו עומד בדרישות המותר, ראה פירוט בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה לעניין מס' קומות וגובה המבנה בקני"מ 1: 100. הוגשה בקשה להקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- לא ניתן לאשר הקלה זו ע"פ חו"ד אדריכל העיר (ראה בהמשך סעיף אישור אדריכל העיר), יהיה ניתן לבחון אישור ההקלה שפורסמה לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- בחלקה נותרו שטחי בנייה לניצול וכן בונים בשונה מנספח הבינוי כולל המרפסות מצד אחד ומצד שני (כפי שיוסבר בהמשך) לא ניתן לנצל השטחים העיקריים מתחת לכניסה, לפיכך, יש לבצע פרסום משלים לפי סעיף 149 לחוק עבור הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין		

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6545.00 בתאריך 08/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בהתאם למפורט בתשריט ולפי התצ"ר- קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תחת/ תת קרקעי. קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי עבור שטחי מרפסות. - נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, יש לצמצם. יש להציג את קווי הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : "מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 7, מתחת לכניסה הקובעת- צוין בהערה מס' 3 לטבלה 5 : מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאם לתקן החניה לעת קבלת היתר הבנייה, -יש חריגה ממספר הקומות, המוצע לא עומד במותר, היות ומבקשים שטח עיקרי בקומה (1-) דבר המהווה קומה במניין הקומות העיקריות, דהיינו סטיה ניכרת, והתכנית קבעה שקומות אלו נועדו לשטחי שירות בלבד כך שישנה סתירה בין הנספח/ טבלה 5 / הוראות התכנית כאשר הוראות התכנית מחייבות, מציעים לע"ב לפנות לוועדה מחוזית לתיקון התקנון או לחילופין לצמצם את הבינוי ע"פ מה שניתן לאשר . גבהים עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : -גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21 מ'. עפ"י סעיף 4.2.1 ג' "גובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים סטיה ממספר הקומות או הגובה תחשב סטייה		

נכרת" ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 21.50 מ" - המוצע אינו תואם את המותר, יש לבצע תיקונים בהתאם. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : מספר יח"ד : 21 הבקשה מציעה לממש 13 יחידות דיור בלבד, מתוך 21 יחידות דיור המותרות עפ"י התכנית, יש לציין שע"פ נספח הבינוי מוצעים 13 יח"ד. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 1678.24 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 1403.42 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 274.82 מ"ר. יש לחשב שטח יציאה למרפסת כשטח עיקרי (ראה סימון בהרמוניקה) כמו כן לא ניתן לקזז שטחי קירות ממ"דים. שטח שירות- שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 417 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע – 369.09 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 47.91 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 78 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 56.37 מ"ר.		

יתרת שטח עיקרי לניצול- 21.63 מ"ר. אך מצד שני לא ניתן למקם שטח עיקרי מתחת לכניסה היות וזה מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות, ראה סעיף 4.1.2 (א)(2) לפיו הקומות מתחת לכניסה מיועדות לחניה ומחסנים בלבד, מצד שני לא ניתן להשתמש בשטחים העיקריים הללו לצורך מחסנים, ראה הערה ג מתחת לטבלה 5 וכן לא ניתן לנייד שטחים אלו לפי הערה ד בטבלה 5 למעל לכניסה . יש לציין שחריגה במס' הקומות המותר מהווה סטיה ניכרת. ככל ושטח זה היה מוגדר כשטח שירות מתחת לכניסה אז היו יכולים להשתמש בו לשטחי מחסנים. שווה לפנות למחוזית לתיקון גם בעניין זה. שטח שירות בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.3 : "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתכנית סך שטח הבניה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים. מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדירה, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג) : "שטחי הבניה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה". ובנוסף, ע"פ הוראות טבלה 5, סעיף (א) –שטחי הבניה בטבלה כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, דהיינו ששטחי החניה לא נקבעים ע"פ התקן אך אסור להשתמש ביותר ממה שהתקן מחייב. עפ"י טבלה 5- לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב : (1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבניה". יש לציין, כי עפ"י טבלה 5 :		

“שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת”. משתמע מכך שלא ניתן לנייד עודף זכויות בניה מעל הכניסה למתחת הכניסה לטובת שימוש למחסנים וחניה. כמו כן, יובהר כי תכנית המתאר 62 הוחלפה, ולכן אין להסתמך עוד על מגבלת ה-8% לצורך בחינת שטחי השירות למחסנים. לאור האמור, שטחי השירות התת-קרקעיים לא הוגדרו ע”י התכנית, ישנה סתירה מובהקת בין הסעיפים השונים המוגדרים כסטיה ניכרת בעת חריגה מהם, לכן אין מנוס מלפנות למחוזית לצורך תיקון תקנוני. ממ”ד מוצע בבקשה ממ”ד אחד עבור כל יח”ד בשתי עמודות בחזית צפונית, סה”כ 13 ממ”דים בשטח של 9.12 מ”ר נטו + עובי קירות. יתרת שטח ממ”ד 0.12 חושב כשטח עיקרי כנדרש. הפקעה עפ”י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך- יש להציג בהרמוניקה מפת מדידה עדכנית כוללת סימון קווי בניין ושטח מיועד להפקעה. הוראות בינוי ע”פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א’ : ” 1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלס רח’ לייב יפה, עם גמישות של עד 50 ס”מ”- המוצע עומד במותר. מרפסות		

מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית. להלן פרוט המרפסות : (דירות 3-7 מרפסות מקורות) דירה מס' 3 בשטח של כ-11.89 מ"ר. דירה מס' 4, בשטח של כ-11.68 מ"ר. דירה מס' 5, בשטח של כ-11.90 מ"ר. דירה מס' 6, בשטח של כ-11.74 מ"ר. דירה מס' 7 בשטח של כ-12.46 מ"ר. דירה מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- יש לחשב בהתאם (ראה בהרמוניקה) דירה מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ-13.15 מ"ר. דירה מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.14 מ"ר. – יש לתקן בהרמוניקה ולשנות לקוד מרפסת לא מקורה. דירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בשטח של כ-14 מ"ר. דירה מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ-10.59 מ"ר. דירה מס' 13 מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות בגודל של כ-42.34 מ"ר. (22.53 ו-19.81) סה"כ שטחי מרפסות- 155.96 מ"ר ע"פ טבלה מס' 5 "מרפסות בנוסף לשטחי שירות- 252 מ"ר". דהיינו, יתרת שטח נותר לניצול מרפסות-96.04 מ"ר. מאחר ונותרו זכויות בניה, יש לבצע פרסום חוזר לפי סעיף 149 לחוק, עבור הקלה בניה שלא בהינף אחד (ראה סעיף שלביות ביצוע) *מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר .		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א3 : "א. תותר בניית מרפסות זיז ליחידות הדיור בהתאם לקו בניין עילי. ב. תתאפשר הקמת מרפסות סוכה שאינן עוקבות בהתאם לפתרון אדריכלי מספק לשמירה על נקיון ואחידות החזית. ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך."- המוצע עומד בדרישות. *על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת. פרגולה מציעים פרגולות שמצד אחד נראות מבטון, דבר שמחייב חישוב המרפסות שמקורות על ידן כשטח עיקרי. יש להציג פרט מפורט כולל חומרים כאשר ככל ולא מדובר בחומרים קלים, כולל הקורה מסביב, שטחם יחושב כעיקרי. חצרות- עבור הדירות בקומת קרקע מוצעות 2 גינות פרטיות. יש לחשב בקוד ריצוף גינה מוצע בהרמוניקה. הריסות יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים. הוראות פיתוח ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א8 : "א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- עפ"י חזית מערבית, נראה כי גובה הגדר עולה על 120 ס"מ, יש לתקן		

כנדרש להוראות התכנית. "ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם. כמובן שיש לקבל אישור אדריכל העיר וככל ותהיה חריגה מהוראות התכנית, ייבחן הצורך בפרסום הקלה עיצוב אדריכלי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1 ב : "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. - יש לציין בחזיתות בהרמוניקה אבן טבעית. יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים. "- יש להציג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות. וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. ט' : "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל. "- עורך הבקשה הציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר המציגה עמידה ב15% שטחים חדירי מים כנדרש. מתנגדים ע"פ נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. כתבי ההתנגדויות נמצאים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן סיכום קצר : "אני מתנגדת לבניית חדר אשפה בצד הצפוני של הבניין בחלק הסמוך לדירתי. יגרם לי נזק קבוע של ריח ורעש של משאיות אשפה. מבוקש להעביר מיקום אשפה". "אני שומרת לעצמי הזכות להציג טענות שונות, לרבות תכנוניות (גובה, נזקי שמש, אויר ועוד) בדיון שיתקיים"		

-קיים היתר נוסף ברחוב, מבקשים שיבנה באותו הזמן. -רעש, פגיעה בבריאות, בגלל האבק (סובלת מאסטמה). תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 05.02.25 ע"י טליה אלגרבל- " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה". אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 05.06.25 ע"י ענבל כהנה. " סקר העצים אושר, תנאי להיתר – תשלום היטל כספי על סך 1,000 ש"ח. לגבי תכנון הדרך ממחלקת אחזקת כבישים נמסר: אין לנו התנגדות לביצוע הנ"ל בכפוף להנחיות המחייבות הבאות: 1. יש לבצע ריבוד אספלט חדש לכל אורך ורוחב הדרך המוצעת. 2. יש להחליף אבני שפה לכל אורך המדרכה הנ"ל 3. יש לבצע קרצוף ריבוד לכל רוחב הכביש מאבן שפה לאבן שפה ולכל אורך חזית בהבין / ההסדר." אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 4 יח"ד " 14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " יש לקבל אישור למיקום המתקנים וכן אישור תברואה לעניין מתקני המחזור ע"פ הוראות התכנית, להשלים. אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי לדיון נוסף. אדריכל העיר - התקבל אישור עקרוני בתאריך 20.06.24 ע"י קוסה ילנה- האישור כולל סעיפים לתיקון ותיאום מול אדריכל העיר כאשר נרשם: "הקלה אינה מקובלת ע"י אדריכל העיר מאחר ונוגדת הנחיות מרחביות והוראות תב"ע מאושרת. ראו הערות להלן לעניין נפח בינוי בקומות עליונות. לבדיקת רישוי: מוצעים שטחים עיקרים עבור יח"ד 10 ו9 בתת הקרקע עד קו בניין 0 תת קרקעי המיועד לחניה, הנ"ל נוגד הוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו). הערות תכנוניות יש להציג בקשות להיתר מלאות בהתאם לדרישות "מדריך אדריכל העיר לעריכת היתרי בניה". להלן הערות/דגשים עיקריים. נפח הבניה יש לעמוד בהוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו) ולצמצם בינוי החורג		

במעט מקווי בניין בחזית מערבית. פיתוח הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף) - הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות. אין להציע עמודונים מחוץ לתחום המגרש. יתר מכך במתכונת המוצעת הינם מהווים הפרעה להולך רגל. יש לקרות רמפת כניסה לחניה ככל הניתן ע"י קירוי קל המשלב צמחיה או כל פרט אחר בכפוף לאישור אדריכל העיר. ראה/י סקיצה לדוגמה. יש לבחון הקטנת שטח כניסה לחניה ולהציע ברוחב מינימלי ההנדרש. כמו כן בכפוף להתייעצות מול מחלקת תושבי"ה מקום המתנה לרכב ימוקם במפלס החניון ורמזור אם העדפה לרכב נכנס, במקום מקום המתנה המוצע ליד רמת כניסה לחניה יוצע גינן. יש למקם רחבת כיבוי אש תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי הסמוך. לשם כך יש להעדיף מיקומה ברחוב בתחום המיסעה בלבד, עדיפות מול כניסה לחניה. רחבת כבאות לא תסומן על הקרקע אלא תכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות צידיות או לגדר צידית. יש לצרף פרטים הנגלים מעל הקרקע של חצרות האנגליות : לציין עומק, חומרי קירוי, מעקה בנוי וכו' בפריסת גדרות יש להציג חיבור לגדר קיימת, חיפוי גדרות יהיה באופי גדרות קיימות באזור. יש לציין מה הוא פתרון להחדרת מי הנגר לקרקע, על גבי תכניות יצוין מיקום בורות חילחול במידה וידרשו, במידה ונגלים מעל הקרקע לא יפנו לרחוב פרטי חזית להתאים רוחב אבן אחיד ללא קפיצות בעובי בחזיתות ובתיאום לפתחים. אין להפנות מעבה מזגן לרחוב (ראה/י סקיצה לדוגמה). פתרון למסתור מעבה יהיה אחיד. יש להציג פרטי מסתור למעבה של מזגן. קטע תכנית קומה ו' חזית מזרחית פרטי הצללה, פרזול, מעקה ופרגולות יהיו בעלי ביטוי עיצובי אחיד לכל מעטפת הבניין. יש להציג פרטים בהתאם.		

יש לדאוג כי מחסה לפיר הורדת הציוד לחדר שנאים יהיה באותו מפלס של המדרכה. גג המבנה להשלים חומרי גמר, עדיפות לגמר בגוון בהיר. הערות טכניות/גרפיות/אחרות יש להגיש תכנית בקנ"מ בחתכים וחזיתות יש להראות קו קרקע טבעי. בתכנית קומת קרקע/פיתוח יש להראות תחום דרך מאושרת. השלמת פרטי פיתוח, מפלסים, ניקוזים. אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל "תנאים לאיכלוס/טופס 4 אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע." (להמשך פירוט, ראה במערכת) " אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל " אישור אדריכל העיר יהווה תנאי לדיון נוסף. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16.04.25 ע"י שעיו גאולה - " להחלטת וועדה עבור 13 יח"ד חדשות דרוש 25 מ"ח עפ"י התקן מוצע 15 מ"ח בחניון תת"ק בגבול החלקה. חסר 10 מ"ח." התייחסות האגף : לא ברור למה לא ממלאים אחר תקן החניה, לטעמנו לא מיצו את כלל האופציות כגון חניות במקום המחסנים המוצעים והשטח העיקרי התת קרקעי. שימוש במעלית חניה במקום רמפה תוספת קומת חניה	

כמובן, שאת הכל צריך לבצע לאחר תיקון תקנון התכנית וסידור עניין זכויות הבניה מול הוועדה המחוזית כך שיש לקחת בחשבון מספיק זכויות לחניה ע"מ לעמוד בתקן. תנאי להיתר בניה לפי מחלקת הסדרי תנועה : ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה, הנושא ייבחן לאחר מיצוי האפשרויות של החניה בתוך המגרש, וקבלת אישור מעודכן ומפורט . תנאי לטופס 4 : אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- ויאם עמאר" מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11.02.25 ע"י חמארה דאנא- " משוחרר לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. תנאים לטופס 4 הינם : 1. יש להתחבר למצב קיים לפי חניה מאושרת. 2. יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים. מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 03.03.25 ע"י שניר קהת . מחלקת שימור- לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. שימור- טרם התקבל אישורם, יש להשלים. אישור מעבדה לבניה ירוקה בפתיחת תיק, לא נמצא האישור בארכיב האופטי לרות שסומן כבוצע, יש להשלים כתנאי לדיון. חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים כאשר האישור שנמסר לא מהווה אישור להיתר בניה, הדבר מחייב תכנון ותיאום מול חברת החשמל ואגף הרישוי כבר בשלב זה היות וצריך לבחון את המיקום המתאים וכן מקור הזכויות לכך לרבות תיאום מול אדריכל העיר ככל וזה משפיע על חזית הבנין, לרבות אישור מעודכן של מחלקת איכות סביבה עם התייחסות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

שינויים מנספח בינוי מנחה - עודף בניה בקומה עליונה ובמרתף.	06/02/2024	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החניה החסרה.	14
	תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח	15
	רישום התצ"ר	16
	תשלום היטל כספי על סך 1,000 ש"ח- מחלקת שפ"ע	17
	הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון.	18
	אישור סופי מחלקת דרכים.	19
	.	20
	.	21

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות והמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניין, קומות, קווי בנין וזכויות בניה .

כאשר לאור ריבוי הסתירות בתכנית התקפה, המלצת האגף הנה לפנות לוועדה מחוזית לצורך תיקון התקנון כאשר

להלן פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים :

נספח בינוי

פורסמה הקלה בדבר "שינויים מנספח בינוי מנחה-עודף בניה בקומה העליונה ובמרתף"- לא ניתן לאשר הקלה זו ע"פ חו"ד אדריכל העיר (ראה בהמשך סעיף אישור אדריכל העיר) , יהיה ניתן לבחון אישור ההקלה שפורסמה לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"-

בחלקה נותרו שטחי בנייה לניצול וכן בונים בשונה מנספח הבינוי כולל המרפסות מצד אחד ומצד שני (כפי שיוסבר בהמשך) לא ניתן לנצל השטחים העיקריים מתחת לכניסה, לפיכך, יש לבצע פרסום משלים לפי סעיף 149 לחוק עבור הקלה לבניה שלא בהינף אחד – הנושא ייבחן סופית לאחר תיקון הבקשה.

קווי בניין

- נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים למרפסות בחזית הדרום- מזרחית, יש לצמצם.

יש להציג את קווי הבניין בהרמוניקה, בכל התכניות, החזיתות והחתכים בהתאם לצבעים המפורטים במפת המדידה.

מספר קומות

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע.

ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה :

"מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 7, מתחת לכניסה הקובעת- צוין בהערה מס' 3 לטבלה 5 :

מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאם לתקן החניה לעת קבלת היתר הבנייה,

יש חריגה ממספר הקומות, המוצע לא עומד במותר, היות ומבקשים שטח עיקרי בקומה (1-) דבר המהווה קומה במניין הקומות העיקריות, דהיינו סטיה ניכרת, והתכנית קבעה שקומות אלו נועדו לשטחי שירות בלבד כך שישנה סתירה בין הנספח/ טבלה 5 / הוראות התכנית כאשר הוראות התכנית מחייבות, מציעים לע"ב לפנות לוועדה מחוזית לתיקון התקנון או לחילופין לצמצם את הבינוי ע"פ מה שניתן לאשר.

גבהים

גובה מבנה מותר מעל הכניסה הקובעת: 21 מ'. וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת.

ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה: 21.50 מ' - המוצע אינו תואם את המותר, יש לבצע תיקונים בהתאם.

שטחי בניה

יש לחשב שטח יציאה למרפסת כשטח עיקרי (ראה סימון בהרמוניקה) כמו כן לא ניתן לקזז שטחי קירות ממ"דים.

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה: עיקרי מותר – 78 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים: עיקרי מוצע- 56.37 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 21.63 מ"ר.

אך מצד אחד לא ניתן למקם שטח עיקרי מתחת לכניסה היות וזה מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות, ראה סעיף 4.1.2 (א)(2) לפיו הקומות מתחת לכניסה מיועדות לחניה ומחסנים בלבד, מצד שני לא ניתן להשתמש בשטחים העיקריים הללו לצורך מחסנים, ראה הערה ג מתחת לטבלה 5 וכן לא ניתן לנייד שטחים אלו לפי הערה ד בטבלה 5 למעל לכניסה.

יש לציין שחריגה במס' הקומות המותר מהווה סטיה ניכרת.

ככל ושטח זה היה מוגדר בטבלה 5 כשטח שירות מתחת לכניסה אז היו יכולים להשתמש בו לשטחי מחסנים.

שווה לפנות למחוזית לתיקון גם בעניין זה.

שטח שירות – מתחת לכניסה הקובעת

בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, סעיף 2.2.3: "קביעת סך שטחי הבניה לבינוי במגרש ובנוסף קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות" עם זאת, לא נקבע בתכנית סך שטח הבנייה המותר בתת-הקרקע, לצורכי חניה ומחסנים.

מהנספח המצורף עולה כי קומת המרתף כוללת חנייה ומחסנים עבור כלל יחידות הדיר, בגדלים שונים ובגובה של 2.20 מ'. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 4.1.2(ג): "שטחי הבנייה המרביים, כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבנייה, הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה".

ובנוסף, ע"פ הוראות טבלה 5, סעיף (א) – שטחי הבניה בטבלה כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, דהיינו ששטחי החניה לא נקבעים ע"פ התקן אך אסור להשתמש ביותר ממה שהתקן מחייב.

עפ"י טבלה 5 – לא צוין שטח בנייה מחייב לשטחי שירות (חנייה ומחסנים) מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף הרלוונטי נכתב:

(1) "שטחי שירות בתת הקרקע מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה ומחסנים יותאמו לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה".

יש לציין, כי עפ"י טבלה 5:

"שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת".

משתמע מכך שלא ניתן לנייד עודף זכויות בניה מעל הכניסה למתחת הכניסה לטובת שימוש למחסנים וחניה.

כמו כן, יובהר כי תכנית המתאר 62 הוחלפה, ולכן אין להסתמך עוד על מגבלת ה-8% לצורך בחינת שטחי השירות למחסנים.

לאור האמור, שטחי השירות התת-קרקעיים לא הוגדרו ע"י התכנית, ישנה סתירה מובהקת בין הסעיפים השונים המוגדרים כסטיה ניכרת בעת חריגה מהם, לכן אין מנוס מלפנות למחוזית לצורך תיקון תקנוני.

הפקעה

עפ"י תיק מידע תכנוני, מפת המדידה, שטח הצבוע באדום מיועד לדרך-

יש להציג בהרמוניקה מפת מדידה עדכנית כוללת סימון קווי בניין ושטח מיועד להפקעה.

מרפסות

מוצע בבקשה מרפסות זיז מקורות/ לא מקורות בשתי עמודות בחזית דרומית- מזרחית ובחזית דרומית- מערבית.

יש לתאם אופן הצגת שטחי המרפסות מול בוחנת הרישוי כך שיש להשתמש בקוד של שטח עיקרי למרפסות כשמדובר במרפסת מקורה וכן :

דירה מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- יש לחשב בהתאם (ראה בהרמוניקה)

דירה מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.14 מ"ר. – יש לתקן בהרמוניקה ולשנות לקוד מרפסת לא מקורה.

*מיקום ותכנון המרפסות טעון אישור אדריכל העיר .

*על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים גובה מעקה מרפסת.

פרגולה

מציעים פרגולות שמצד אחד נראות מבטון, דבר שמחייב חישוב המרפסות שמקורות על ידן כשטח עיקרי.

יש להציג פרט מפורט כולל חומרים כאשר ככל ולא מדובר בחומרים קלים, כולל הקורה מסביב, שטחם יחושב כעיקרי.

חצרות-

עבור הדירות בקומת קרקע מוצעות 2 גינות פרטיות. יש לחשב בקוד ריצוף גינה מוצע בהרמוניקה.

הריסות

יש להציג בהרמוניקה סימון הריסת בניין קיים בתכנית הפיתוח וכן במדידה.

הוראות פיתוח

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א 8 :

"א. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב"- עפ"י חזית מערבית, נראה כי גובה הגדר עולה על 120 ס"מ, יש לתקן כנדרש להוראות התכנית.

"ב. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5

מ' מגובה זה" מפלס הרחוב- מפלס הרחוב תואם למפלס קומת הקרקע בהתאם.

כמובן שיש לקבל אישור אדריכל העיר וככל ותהיה חריגה מהוראות התכנית, ייבחן הצורך בפרסום הקלה

עיצוב אדריכלי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1 ב :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת

אסורה. יש לציין בחזיתות בהרמוניקה אבן טבעית.

יותר שילוב חומרי חיפוי נוספים שאינם אבן בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות בהתאם

לתיאום העיצוב עם אדריכל העיר ירושלים. "- יש להציג בהרמוניקה חישוב בשיעור של עד 40% משטחי החזיתות. וקבלת אישור אדריכל העיר לתכנון בכלל ולנושא החיפוי בפרט

ניהול מי נגר

ע"פ הוראות התכנית סעיף 4.1.2. ט' :

"יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל. "- עורך הבקשה הציג בהרמוניקה סכמת חלחול מי נגר המציגה עמידה ב15% שטחים חדירי מים כנדרש.

אדריכל העיר

התקבל אישור עקרוני בתאריך 20.06.24 - האישור כולל סעיפים לתיקון ותיאום מול אדריכל העיר כאשר

ישנם הערות תכנוניות כולל לנפח הבינוי, פרטי חזית, חיפוי, פיתוח שטח וכן נרשם :

"הקלה אינה מקובלת ע"י אדריכל העיר מאחר ונוגדת הנחיות מרחביות והוראות תב"ע מאושרת. ראו הערות להלן לעניין נפח בינוי בקומות עליונות.

לבדיקת רישוי : מוצעים שטחים עיקרים עבור יח"ד 10 ו9 בתת הקרקע עד קו בניין 0 תת קרקעי המיועד לחניה, הנ"ל נוגד הוראות תב"ע סעיף 4.1 (ו).

"תנאים לאיכלוס/טופס 4

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע."

(להמשך פירוט, ראה במערכת) " אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל "

אישור אדריכל העיר יהווה תנאי לדיון נוסף.

חניה

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16.04.25 ע"י שעיו גאולה - " להחלטת וועדה

עבור 13 יח"ד חדשות דרוש 25 מ"ח עפ"י התקן מוצע 15 מ"ח בחניון תת"ק בגבול החלקה. חסר 10 מ"ח".

התייחסות האגף :

לא ברור למה לא ממלאים אחר תקן החניה, לטעמנו לא מיצו את כלל האופציות כגון

חניות במקום המחסנים המוצעים והשטח העיקרי התת קרקעי.

שימוש במעלית חניה במקום רמפה

תוספת קומת חניה

כמובן, שאת הכל צריך לבצע לאחר תיקון תקנון התכנית וסידור עניין זכויות הבניה מול הוועדה המחוזית כך שיש לקחת בחשבון מספיק זכויות לחניה ע"מ לעמוד בתקן.

תנאי להיתר בניה לפי מחלקת הסדרי תנועה : ביצוע תשלום לקרן חניה כללית עבור החניה החסרה, הנושא ייבחן לאחר מיצוי האפשרויות של החניה בתוך המגרש, וקבלת אישור מעודכן ומפורט .

תנאי לטופס 4 : אישור רשות תמרור לתכנית.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 04.04.25 ע"י מזרחי שני – 4 יח"ד " 14 יחידות דיור. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " יש לקבל אישור למיקום המתקנים וכן אישור תברואה לעניין מתקני המחזור ע"פ הוראות התכנית, להשלים.

אישור מחלקת נגישות- ע"פ סעיף 6.1(3) יש לקבל אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי, תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ים – יידרש כתנאי לדיון נוסף.

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11.02.25 ע"י חמארשה דאנא- " משוחרר לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה.

תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון.

תנאים לטופס 4 הינם :

1.יש להתחבר למצב קיים לפי חניה מאושרת.

2.יש לבנות קירות בגבולות החלקה החוקיים.

שימור- טרם התקבל אישורם בשל חוסר במסמכים, יש להשלים.

אישור מעבדה לבניה ירוקה בפתיחת תיק, לא נמצא האישור בארכיב האופטי לרות שסומן כבוצע, יש להשלים כתנאי לדיון.

חברת חשמל לפי האישור בפתיחת תיק, ישנו צורך בבניית תחנת טרנספורמציה עבור 2 שנאים כאשר האישור שנמסר לא מהווה אישור להיתר בניה, הדבר מחייב תכנון ותיאום מול חברת החשמל ואגף הרישוי כבר בשלב זה היות וצריך לבחון את המיקום המתאים וכן מקור הזכויות לכך לרבות תיאום מול אדריכל העיר ככל וזה משפיע על חזית הבנין, לרבות אישור מעודכן של מחלקת איכות סביבה עם התייחסות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1971/0766.03</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יואן סולי נטף
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

כט בנובמבר 25, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	ג56	אזור מגורים 1 מיוחד	593
ג30009	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה אופייני לשימור ברחוב כ"ט בנובמבר 25, קטמון הישנה.

מוצע תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד חדשות ע"ג המבנה הקיים.

היתרים קודמים במבנה:

1945/2137- היתר תוספת על המבנה המקורי.

45/2137- לא נמצא היתר במערכות.

1971/766- היתר תוספת קומה- לפני ע"ב לא נבנה בפועל.

1.1971/766- לא נמצא היתר במערכות.

2.1971/766- לא יצא היתר.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

כאמור התקבל התנגדות במערכת ע"י עו"ד המייצג 2 דיירים בעלי תתי חלקות 1,5,6

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין.

הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר".		

חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגבי לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "		

להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים : מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים. חריגה מקוו בנין מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול		

עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג,1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה.		

שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 , וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.		

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. הוראות בניה: ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י': "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני		

מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים... – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת :		

תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7.		

ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הוועדה להלן חוות דעתי :	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת		

המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע		

לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " להלן ההתייחסות להוראות התכנית: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטיה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה		

חוו"ד מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה.		

שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 , וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.		

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל : " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים.		

ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חדרים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הני"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.		

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך		

לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :	29/04/2025	דיון בועדת משנה

הוועדה דוחה את ההכרעה על לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה לעניין זכויות הבניה לאחר קבלת חו"ד הבקשה תובא לדיון פנימי.		: לדחות את ההכרעה
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.	28/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים		

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן עפ"י תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.	

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישוב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחשוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש		

לאחר דיון) $2.02 \text{ מ"ר} = 6/276 * 93.32$ משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת עפ"י החלק היחסי של כל דייר. עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז		

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"		

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה		

כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטייה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן המשכית		

באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.		

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.		

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $6/276 * 93.32 = 2.02$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר.		

עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לוותר זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :		

לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן ניילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024		

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה		

מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה.	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התיק מובא לדחיה עקב אי הוכחת שטחים לבקשה. כמו"כ המוצע מהווה סטיה ניכרת למספר הקומות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."	22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרז , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".		

לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג,1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע.		

שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר לא ברור מהותה האם שטח עיקרי או שירות. ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר		

בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר(חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 \text{ מ"ר} = 6/276 * 93.32$ משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות :		

מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הני"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024.		

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. במידה ויידרש לשינויים בהתאם לעיל יש לקבל אישור מחודש לבקשה. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.		

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. בכפוף לתיקון הערות שע"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 : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטייה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרז , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ		

התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ-33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחשוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית.		

כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר(חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 = 6/276 * 93.32$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות.		

כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר 80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024.		

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה.		

בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חריגה מקו בניין שינוי גובה מרזב שינוי מהוראות התוכנית הקלה בעומק המרפסת 2 מ במקום 1.5 מ המותרים הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה	21/05/2024	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
	חווה 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
	תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון	12
	אישור שימור סופי, התאמה בין ההרמוניקה הסופית של השימור להרמוניקה במערכת	13

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

רקע לבקשה

הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 ,

הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה .

התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה :

" בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי :

לעניין זכויות הקניין בגג :

מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים.

למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו.

לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד.

יש לדחות טענה זו.

הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין.

הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור.

לעניין זכויות הבניה :

המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו).

עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין.

לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה.

לעניין הקומות וחישוב הזכויות :

על פי סעיף 9' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1.

על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים.

התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת.

מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר.

שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת

המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת.

אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה

המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945.

ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר".

חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות.

חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות.

בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד.

המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים.

ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר.

ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר.

באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע.

לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה."

ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה :

" במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה.

כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "

להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים :

מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים.

חריגה מקוו בנין

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'.

המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה.

כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.

עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק".

פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות.

ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.

יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל.

גבהים

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב".

עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת.

קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהה עפ"י הנ"ל.

מספר יחידות דיור

התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.

אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה.

שטח החלקה הינו 593 מ"ר.

$593 * 75\% = 444.75$ מ"ר.

444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישב את שטח קומת המרתף.

ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות"

ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים.

במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר"

כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות.

ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה.

וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל.

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר.

בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל.

בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי.

$93.32 = 444.75 - 351.43$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם.

ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל:

" במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה.

כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "

חישוב המדרגות

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.

מרפסות זיז

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית.

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר.

בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024.

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024.

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.

מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל.

יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו).

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות.

להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת :

תת חלקה 1- ויואן סילבר.

תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן.

מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג.

תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה.

בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7.

בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940.

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין".

פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה.

בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויואן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7.

ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים.

סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר.

תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2014/0568.01</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדי"מ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דניאל רוני מנשה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

מקור חיים 8 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3532	תחילת תוקף	20/11/1986			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב מקור חיים 8.

בקשה בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד מבקשים לבנות עמודת ממ"דים בחזית צפונית אחורית

עבור דירות 4 ו- 6.

בעבר בוקשה בקשה מס' 2014/568.00 אשר בה בוקשו הממ"דים ומרפסות זיז, בפועל הבקשה אושרה בתנאים אבל לא

קודמה להוצאת היתר בפועל- הבקשה נסגרה ולא קודמה להיתר.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כ "בעלים" - הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת

הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

- הקלה מקו בניין מאושר לשם בניית ממ"דים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 03/09/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה נידונה בתאריך 5202/29/01 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים כנדרש. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסם שבוצע בפתיח תיק להקלה מקוו בנין מאושר לבניית ממ"דים, גם עבור דירה הקומה א' אשר הצטרפה לבקשת בניית עמודת הממ"דים כאשר בפתיחת תיק הוגדרה כמעטפת. ככל והוועדה תכיר בהליך הפרסומי, ניתן לאשר הבקשה בתנאים.
22/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3532 תחילת תוקף :

20/11/1986 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בתאריך 5202/29/01 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לדחות לצורך השלמת תנאים" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים כנדרש. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן: פרטי התוספת המוצעת: תוכנית קומת מרתף מפלס -3.00 הבקשה מציגה יסודות ממ"ד בחזית אחורית צפונית- לא נדרש להציג הורדת 100% קירות, ניתן לצמצם ל- 70% קירות. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. הבקשה מציגה תוכנית צל לעמודה הסמוכה, בהתאם לנדרש. – בוצעו התיקונים כנדרש. תוכנית קומה א' מפלס -0.00 במפלס זה מציגה מעטפת ממ"ד בחזית אחורית צפונית- יש לקבל חתימת בעל המעטפת כתנאי לדיון נוסף, לא התקבלה חתימתו בשלב פתיחת הבקשה. בעל המעטפת הצטרף לבקשה, וכעת מוצע ממ"ד עבור דירתו. הסכמת כלל המבקשים וחתימתם מצורפת לארכיב האופטי כמבוקש. תוכנית קומה ב' מפלס +3.00 תוכנית קומה ג' מפלס +6.00 במפלסים אלו מבוקשים ממ"דים- עבור כל דירה ממ"ד בשטח		

של 13.61 מ"ר, 9 מ"ר + עובי קירות. הממ"דים ממוקמים בחזית אחורית צפונית- כאשר הפתח הינו לכיוון החלקה עצמה ולא לכיוון החלקה הגובלת, בהתאם לנדרש. יש לבחון האם ניתן לצמצם את החריגה מקיר הבניין לשיעור מירבי של 3 מ' ע"י שינוי נפחי הממ"ד לרוחב ולאורך- לעמידה מלאה במדיניות האגף לעניין ממ"ד בחריגה אחורית. – הנושא נבחן והתברר שעדיף להשאיר המצב כפי שהיה בפתיחת תיק. תנאים טרם דיון -התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 02/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי – "סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור עצים בסך 6,109.18 ש"ח		
יש להגיש חתימה של "בעל מעטפת" הממ"ד הממוקם במפלס הקרקע, בנוסף, חסרה חתימה מתוך הבניין עצמו עבור עמידה ב- 1/3 מבעלי הבניין- חתימתו תמלא את הצורך בשלימותו לקידום הבקשה. בנוסף, טרם התקבלה התייחסות אגף שפ"ע לבקשה, יש להשלים את הטיפול מולם. זכויות הבניה המותרות בהתאם להוראות תוכנית המתאר אחוזי הבניה המותרים יהיו 75% משטח המגרש, ב- 3 קומות, ניתן לאשר תוספת של 1% לקומה בגין מגרש פינתי. שטח מירבי לבניה לא רלוונטי לבקשה זו כיוון שהבקשה הינה לתוספת ממ"דים בלבד בשטח של 27.22 מ"ר- 9+ עובי קירות עבור 2 דירות ותוספת מעטפת בקומת הקרקע.	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

פרטי התוספת המוצעת : תוכנית קומת מרתף מפלס -3.00 הבקשה מציגה יסודות ממ"ד בחזית אחורית צפונית- לא נדרש להציג הורדת 100% קירות, ניתן לצמצם ל- 70% קירות. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. הבקשה מציגה תוכנית צל לעמודה הסמוכה, בהתאם לנדרש. תוכנית קומה א' מפלס +0.00- במפלס זה מציגה מעטפת ממ"ד בחזית אחורית צפונית- יש לקבל חתימת בעל המעטפת כתנאי לדיון נוסף, לא התקבלה חתימתו בשלב פתיחת הבקשה. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. תוכנית קומה ב' מפלס +3.00 תוכנית קומה ג' מפלס +6.00 במפלסים אלו מבוקשים ממ"דים- עבור כל דירה ממ"ד בשטח של 13.61 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות. הממ"דים ממוקמים בחזית אחורית צפונית- כאשר הפתח הינו לכיוון החלקה עצמה ולא לכיוון החלקה הגובלת, בהתאם לנדרש. יש לבחון האם ניתן לצמצם את החריגה מקיר הבניין לשיעור מירבי של 3 מ' ע"י שינוי נפחי הממ"ד לרוחב ולאורך- לעמידה מלאה במדיניות האגף לעניין ממ"ד בחריגה אחורית. נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

	19/01/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1940 תחילת תוקף : 07/05/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכניות החלות לא כוללות סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7128.00 שהוגש מיום : 08/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת חורגת מגבולות קווי הבניין, לעניין בניית עמודת ממ"דים בחזית צפונית אחורית. בוקשה הקלה מקו בניין מאושר לשם בניית ממ"דים- החריגה הינה בעומק של כ- 320 ס"מ ומותירה מרווח של 1 מ' מקו מגרש בהתאם להוראות אגף הרישוי. מדיניות אגף הרישוי : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים". 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 כמעט בשלימות, החריגה המוצעת מקיר הבניין הינה בשיעור של 3.19 מ' והמרחק הנשמר עד גבול קו המגרש הינו 1 מ', יש לבחון אפשרות של צמצום החריגה מקיר הבניין ע"י שינוי גדלי האורך והרוחב של הממ"דים. הפתח המוצע הינו לתוך החלקה והקיר הפונה לחלקה הגובלת		

יהיה אטום. מספר קומות אין שינוי בסך קומות הבניין, ל"ר לבקשה זו. גובה אין שינוי בגובה מירבי, ל"ר לבקשה זו. שלביות ביצוע תוכנית 3532 אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. חיפוי חזיתות יש לציין ע"ג ההרמוניקה סוג חיפוי אבן מוצעת לבניית עמודת הממ"דים. זכויות הבניה המותרות בהתאם להוראות תוכנית המתאר אחוזי הבניה המותרים יהיו 75% משטח המגרש, ב- 3 קומות, ניתן לאשר תוספת של 1% לקומה בגין מגרש פינתי. שטח מירבי לבניה לא רלוונטי לבקשה זו כיוון שהבקשה הינה לתוספת ממ"דים בלבד בשטח של 27.22 מ"ר- 9+ עובי קירות עבור 2 דירות ותוספת מעטפת בקומת הקרקע. פרטי התוספת המוצעת : תוכנית קומת מרתף מפלס -3.00 הבקשה מציגה יסודות ממ"ד בחזית אחורית צפונית- לא נדרש להציג הורדת 100% קירות, ניתן לצמצם ל- 70% קירות. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. הבקשה מציגה תוכנית צל לעמודה הסמוכה, בהתאם לנדרש. תוכנית קומה א' מפלס +0.00- במפלס זה מציגה מעטפת ממ"ד בחזית אחורית צפונית- יש לקבל חתימת בעל המעטפת כתנאי לדיון נוסף, לא התקבלה חתימתו בשלב פתיחת הבקשה. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי.		

תוכנית קומה ב' מפלס +3.00 תוכנית קומה ג' מפלס +6.00 במפלסים אלו מבוקשים ממ"דים- עבור כל דירה ממ"ד בשטח של 13.61 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות. הממ"דים ממוקמים בחזית אחורית צפונית- כאשר הפתח הינו לכיוון החלקה עצמה ולא לכיוון החלקה הגובלת, בהתאם לנדרש. יש לבחון האם ניתן לצמצם את החריגה מקיר הבניין לשיעור מירבי של 3 מ' ע"י שינוי נפחי הממ"ד לרוחב ולאורך- לעמידה מלאה במדיניות האגף לעניין ממ"ד בחריגה אחורית. נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/10/2024, תנאי לתחילת עבודות יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. -חוו"ד אגף שפ"ע-הבקשה נדחתה ע"י. -חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/12/2024, "המבנה הנדון ממוקם בשכונת מקור חיים ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור- אתר מס' 696- המבנה עצמו אינו לשימור, אופייני לשנות ה-60. גדר ראשית והשער היסטוריים ומיועדים לשימור. אין התנגדות לתוספת הממ"ד בחזית צידית במקום המוצע. לעניין תוכנית צל לדירות הקדמיות- יש להסיט את תוכנית הצל בכ- 1.5 מ' כך שלא יהיה על פינות המבנה". בהתאם להבהרה נוספת שהתקבלה ממחלקת השימור המבנה עצמו לא לשימור, מבחינת ההנחיות המרחביות שלהם התכנון הנכון הוא שהממ"ד יזוז ולא יהיה על החזית הראשית- ניתן גם להסיט במטר פנימה- אין צורך באישור נוסף מבחינתם. אולם, מבדיקה רישוית הממ"ד המוצע גובל עם החלון של הסלון הקיים, גודל הממ"ד הינו ממוצע 9+ עובי קירות כך שאין באמת אופציה ישימה אשר תייעל את עיצוב החזית ותכנון תוספת הממ"ד- אין מניעה להשאיר את מיקום הממ"ד כפי שהוגש בפתחת הבקשה.		

יש להגיש חתימה של "בעל מעטפת" הממ"ד הממוקם במפלס הקרקע, בנוסף, חסרה חתימה מתוך הבניין עצמו עבור עמידה ב- 1/3 מבעלי הבניין- חתימתו תמלא את הצורך בשלימותו לקידום הבקשה. בנוסף, טרם התקבלה התייחסות אגף שפ"ע לבקשה, יש להשלים את הטיפול מולם. זכויות הבניה המותרות בהתאם להוראות תוכנית המתאר אחוזי הבניה המותרים יהיו 75% משטח המגרש, ב- 3 קומות, ניתן לאשר תוספת של 1% לקומה בגין מגרש פינתי. שטח מירבי לבניה לא רלוונטי לבקשה זו כיוון שהבקשה הינה לתוספת ממ"דים בלבד בשטח של 27.22 מ"ר- 9+ עובי קירות עבור 2 דירות ותוספת מעטפת בקומת הקרקע. פרטי התוספת המוצעת: תוכנית קומת מרתף מפלס -3.00 הבקשה מציגה יסודות ממ"ד בחזית אחורית צפונית- לא נדרש להציג הורדת 100% קירות, ניתן לצמצם ל- 70% קירות. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. הבקשה מציגה תוכנית צל לעמודה הסמוכה, בהתאם לנדרש. תוכנית קומה א' מפלס +0.00- במפלס זה מציגה מעטפת ממ"ד בחזית אחורית צפונית- יש לקבל חתימת בעל המעטפת כתנאי לדיון נוסף, לא התקבלה חתימתו בשלב פתיחת הבקשה. יש להציג מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. תוכנית קומה ב' מפלס +3.00 תוכנית קומה ג' מפלס +6.00	19/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

במפלסים אלו מבוקשים ממ"דים- עבור כל דירה ממ"ד בשטח של 13.61 מ"ר, 9 מ"ר + עובי קירות. הממ"דים ממוקמים בחזית אחורית צפונית- כאשר הפתח הינו לכיוון החלקה עצמה ולא לכיוון החלקה הגובלת, בהתאם לנדרש. יש לבחון האם ניתן לצמצם את החריגה מקיר הבניין לשיעור מירבי של 3 מ' ע"י שינוי נפחי הממ"ד לרוחב ולאורך- לעמידה מלאה במדיניות האגף לעניין ממ"ד בחריגה אחורית. נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות וגובה אבסולוטי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מקו בניין מאושר לשם בניית ממדי"ם	13/08/2024	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 הוועדה

הבקשה נידונה בתאריך 5202/29/01 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים כנדרש.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסם שבוצע בפתיח תיק להקלה מקוו בנין מאושר לבניית ממ"דים, גם עבור דירה הקומה א' אשר הצטרפה לבקשת בניית עמודת הממ"דים כאשר בפתיחת תיק הוגדרה כמעטפת.

ככל והוועדה תכיר בהליך הפרסומי, ניתן לאשר הבקשה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0385.00</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	בניית מבנה חדש לבית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית הכנסת צמרת ארנונה(ע"ר)
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	ין זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

השופט חיים כהן 42 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	384	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5303	תחילת תוקף	13/10/2007			
889428	תחילת תוקף	03/02/2022			

תאור הבקשה

מצב קיים :

ע"פ תמונה שצורפה בפתיחת הבקשה, וכן ע"פ מפת המדידה מדובר בחלקה ריקה כאשר מוצע ע"ג מבנה בית כנסת חדש.

מצב מוצע :

מוצע מבנה בית כנסת בסה"כ של 3 קומות.

תכנון בית הכנסת כולל אולם תפילה מרכזי, עזרת נשים, חדר תפילה ילדים ולימוד, ממ"מים, מערך תנועה, מדרגות חירום חיצוניות, חצר אנגלית ופיתוח שטח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"מדרגות חרום מחוץ לקווי בנין בתוך קווי המגרש"

ע"פ נתוני המערכת בוצע הליך פרסומי בתיק לפי סעיף 149 לחוק .

וכן ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' : 384

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק.

בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לצורך קבלת אישור רלוונטי ממחלקת תברואה, וכן התייחסות אגף נכסים ומבני דת. מעבר לכך מובא נושא ההקלות החסרות באם ניתן להכיר בהקלה הקיימת כרלוונטית וזאת עבור הימנעות מיציאה לפרסום היות ומדובר בהנמכת גובה המבנה ביחס למותר בנספח ולא להיפך, יפורט מיד. נדרש לפרסם הקלה עבור בניה בשונה מנספח לעניין מס' קומות. בניה בשינוי מנספח גוררת את הצורך בהקלה לניוד שטח עיקרי / שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ההקלה שפורסמה הינה אודות חריגת מדרגות חירום מקו בנין. הנושא כאמור מובא להכרעת הועדה. מעבר לכך נדרש לתקן התיקונים הנדרשים כמפורט ע"פ סעיפים :

שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "בתיאום עם האגף למבני ציבור, אגף נכסים והאגף למבני דת". ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מהמחלקה למבני ציבור. יש להשלים את אישורם של האגף נכסים והאגף למבני דת כתנאי לדיון חוזר קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5138 שהוגש מיום 21/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לעניין מדרגות חירום , חצר אנגלית / חצר פיתוח ופרגולת ברזל. התייחסות לחריגות תינתן מטה ע"פ סעיפים. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ נספח הבינוי : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע : 3 קומות כאשר הקומה התחתונה הינה בתת הקרקע מתחת למפלס הכניסה נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות, כאשר לא פורסמה הקלה אודות שינוי במס' הקומות המוצע וביחס שלהם למפלס הקרקע. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית היות ואין חריגה במס' הקומות, להפך, אך המוצע שונה מנספח מחייב. בכל מקרה יש להוסיף ההקלה החסרה לטבלת ההקלות. גובה בניה : ע"פ טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת : בהתאם לנספח הבינוי.		

גובה ע"פ נספח בינוי : 16.00 + מפלס רצפת גג עליון (17.00 + למעקה קומת הגג) גובה מוצע : 10.20 + מעל הכניסה הקובעת. קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע. יצויין כי מתוכנן גג שטוח בשילוב רעפים כאשר ע"פ הערה במערכת לעניין הצורך באישור אדריכל העיר סומן כלא שייך בהתאם למייל שהתקבל משלומי. ע"פ סעיף 4.1.2.ה : "תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו." כמו כן ע"פ הוראות הבינוי בסעיף 4.1.2.א : "מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בשטח." ראשית לא נמצא מייל ב-א.א אודות הפטור מחו"ד אדריכל העיר, על ע"ב להמציא את האישור המדובר. שנית קיימת בקשה הצמודה למבוקש כעת בתיק מס' 2022/497 אשר הינה בתהליך הוצאת ההיתר ואשר קיבלה את התייחסותו של אדריכל העיר. ככל ולא תמצא סיבה מספקת לביטול התנאי יש לחזור ולקבל את חו"ד אדריכל העיר למבנה תוך התייחסות לבקשה הצמודה בתיק מס' 2022/497 והתייחסות לאלמנטים הכלולים בבקשה (הצללות) מדרגות חירום : מוצעות מדרגות חירום מפלדה בחריגה מקו בניין צפוני. פורסמה הקלה לחריגה. ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק סטיה ניכרת סעיף 4 (ז) : מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאות חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים. החלקה הגובלת הינה שצ"פ. אין מניעה לאשר. יש לקבל את אישור כבאות למדרגות אלו כתנאי לקבלת היתר. ש.עיקרי :		

יצויין כי בצמוד לבית הכנסת המוצע כעת קיימת בקשה בתהליך היתר בתיק מס' 2022/497 אשר אושרה בוועדה ביום 30/08/2023. יש להטמיע את טבלת השטחים בתיק הנ"ל ע"מ שתשוקף עמידה בסה"כ השטחים המותרים בחלקה. מבחינה גסה קיימת עמידה במתכונת המוצעת כעת. (השטחים חולקו שווה בשווה בין בתי הכנסת) ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים בתא שטח 1: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 1200 מ"ר סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 0 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת: 199.65 מ"ר > 1200 מ"ר קיימת עמידה בשטח המוצע. סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת: 400.26 מ"ר < 0 חורג מהמותר בתחת הכניסה הקובעת. סה"כ שטח מוצע: 599.91 מ"ר > 1200 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע, אך מבוצע ניווד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כאשר לא פורסמה הקלה על כך. יש להוסיף את ההקלה החסרה לטבלת ההקלות, והנושא יובא להכרעת הוועדה כהמשך להקלה החסרה לעניין שינוי מנספח בינוי שהורחב בסעיף מס' קומות. ש.שירות: בבקשה מוצעים שטחי שירות עבור מרחבים מוגנים, מחסן, מערך מדרגות ומעלית, יפורט מטה ע"פ סעיפים. להלן בחינת של השטח הכולל: סה"כ שטח שירות מותר מעל הקרקע: 330 מ"ר סה"כ שטח שירות מותר מתחת הקרקע: 0 סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת: 35.07 מ"ר > 330 מ"ר קיימת עמידה בשטח המוצע. סה"כ שטח מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 45.78 מ"ר < 0 חורג מהמותר מתחת לכניסה הקובעת. יפורט ע"פ סעיפים. ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע, אך מבוצע		

ניוד שטח שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כאשר לא פורסמה הקלה על כך. יש להוסיף את ההקלה החסרה לטבלת ההקלות, והנושא יובא להכרעת הוועדה כהמשך להקלה החסרה לעניין שינוי מנספח בינוי שהורחב בסעיף מס' קומות. ממ"מ : מוצעים 2 ממ"מים במפלסים +0.00 - ו -3.75 הממ"מים מוצעים בתחום קווי הבניין. ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק ג' 1 לעניין מרחב מוגן מוסדי שטח הממ"מ הנדרש עבור בית כנסת הינו 1% מהשטח העיקרי ומינימום 10 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע כאמור 599.91 מ"ר כאשר 1% הינו 5.99 מ"ר. דהיינו ע"פ התקנות נדרש ממ"מ בשטח של 10 מ"ר. כאמור מוצעים 2 ממ"מים כאשר שטחם הכולל הינו 30.48 מ"ר. לא ניתן לאשר מעבר למותר בחוק אלא באישור רשות מוסמכת - פיקוד העורף או לחילופין לחשב את השטח העולה על הנדרש במניין השטחים העיקריים היות ותפקוד שטח הממ"מ הינו כתפקוד שטח עיקרי. מחסן : מוצע מחסן במפלס -3.75 גובה המחסן הינו 2.20 מ'. יש לבצע את ההפרדה המפלסית בבטון. מעלית : כחלק ממערך התנועה ונגישות המבנה מתוכננת מעלית בתחום קווי הבניין. ניתן לחשב את המעלית פעם אחת בקומה התחתונה במניין שטח מתקנים טכניים ובכל שאר הקומות כהורדה. על המעלית לעמוד בת"י הנדרש. מערך מדרגות : ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 וכוללת סל שטחי		

שירות נדרש לחשב את המדרגות המשותפות במניין שטחי השירות. יש לתקן את חישוב שטח המדרגות במפלס 3.75 - בהתאם. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית לכיוון חזית דרומית המהווה שחרור אויר לממ"מ. ע"פ התקנות גובה חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ' הגובה המוצע עולה על המותר, יש לצמצם. כמו כן מוצעת חצר בחזית המערבית אשר מהווה איורו לקומה. ככל והחצר אינה עומדת בתקנות חישוב שטחים לחצרות אנגליות אזי נדרש לחשבה במניין השטחים העיקריים והינה תיבחן ע"פ התקנות לבינוי החורג מקו בנין. תברואה : התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ. נוספה הערה : 15 יח"ד , יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עם גג קל הבקשה הינה עבור בית כנסת ולא יח"ד. יש לשוב ולקבל חו"ד רלוונטית לבקשה. כמו כן ע"פ הוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2.א : "מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות במרווחים צדדיים עם גישה מהחזית לרחוב." יש לתת את הדעת להוראה זו. פסולת בנין : באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.. מי נגר :		

ע"פ הוראות התכנית 6.3 : במרחבים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. יש להגיש חישוב. רישום תצ"ר : ע"פ סעיף 11 4.1 תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום תצ"ר בשטח ע"פ הוראות תכנית 5303 בתיק מהקביל בחלקה זו תנאי זה בוטל בהתאם להנחית מחלקת מידע. יש לקבל את אישור מחלקת מידע גם לבקשה הנוכחית. תנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ. נתנה התיחסות לעיל. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה 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 : 889428	19/06/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 03/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 889428 תחילת תוקף 03/02/2022 תא שטח 1 מבנים ומוסדות ציבור בסמכות ועדה מקומית 5166 תחילת תוקף 21/01/2010 כפיפות 5303 תחילת תוקף 11/09/2007 שינוי מתאר 62 תחילת תוקף 16/07/1959 שינוי תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התב"ע החלה בחלקה איננה כוללת בהוראות התייחסות לסעיף סטייה ניכרת. תשריט / נספח בינוי : קיים תשריט בקנ"מ 1: 500 התשריט מחייב. קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 250 הנספח מנחה, ומחייב חלקית לעניין : גובה בניה מיריבי, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. פורסמה הקלה אודות חריגה מקווי הבניין. יורחב מטה. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "בתיאום עם האגף למבני ציבור, אגף נכסים והאגף למבני דת". ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מהמחלקה למבני ציבור. יש להשלים את אישורם של האגף נכסים והאגף למבני דת		

כתנאי לדיון חוזר בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5138 שהוגש מיום 21/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לעניין מדרגות חירום, חצר אנגלית / חצר פיתוח ופרגולת ברזל. התייחסות לחריגות תינתן מטה ע"פ סעיפים. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: מספר הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ נספח הבינוי: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע: 3 קומות כאשר הקומה התחתונה הינה בתת הקרקע מתחת למפלס הכניסה נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות, כאשר לא פורסמה הקלה אודות שינוי במס' הקומות המוצע וביחס שלהם למפלס הקרקע. נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית היות ואין חריגה במס' הקומות, להפך, אך המוצע שונה מנספח מחייב. בכל מקרה יש להוסיף ההקלה החסרה לטבלת ההקלות. מס' יח"ד: לא רלוונטי, מוצע מבנה בית כנסת. גובה בניה: ע"פ טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת: בהתאם לנספח הבינוי. גובה ע"פ נספח בינוי: +16.00 מפלס רצפת גג עליון (+17.00)		

למעקה קומת הגג) גובה מוצע: 10.20 + מעל הכניסה הקובעת. קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע. יצויין כי מתוכנן גג שטוח בשילוב רעפים כאשר ע"פ הערה במערכת לעניין הצורך באישור אדריכל העיר סומן כלא שייך בהתאם למייל שהתקבל משלומי. ע"פ סעיף 4.1.2.ה : "תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו." כמו כן ע"פ הוראות הבינוי בסעיף 4.1.2.א : "מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בשטח." ראשית לא נמצא מייל ב-א.א אודות הפטור מחו"ד אדריכל העיר, על ע"ב להמציא את האישור המדובר. שנית קיימת בקשה הצמודה למבוקש כעת בתיק מס' 2022/497 אשר הינה בתהליך הוצאת ההיתר ואשר קיבלה את התייחסותו של אדריכל העיר. ככל ולא תמצא סיבה מספקת לביטול התנאי יש לחזור ולקבל את חו"ד אדריכל העיר למבנה תוך התייחסות לבקשה הצמודה בתיק מס' 2022/497 והתייחסות לאלמנטים הכלולים בבקשה (הצללות) מדרגות חירום : מוצעות מדרגות חירום מפלדה בחריגה מקו בניין צפוני. פורסמה הקלה לחריגה. ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק סטיה ניכרת סעיף 4 (ז) : מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאות חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים. החלקה הגובלת הינה שצ"פ. אין מניעה לאשר. יש לקבל את אישור כבאות למדרגות אלו כתנאי לקבלת היתר.		

שטחי בניה : ש.עיקרי : יצויין כי בצמוד לבית הכנסת המוצע כעת קיימת בקשה בתהליך היתר בתיק מס' 2022/497 אשר אושרה בוועדה ביום 30/08/2023. יש להטמיע את טבלת השטחים בתיק הנ"ל ע"מ שתשוקף עמידה בסה"כ השטחים המותרים בחלקה. מבחינה גסה קיימת עמידה במתכונת המוצעת כעת. (השטחים חולקו שווה בשווה בין בתי הכנסת) ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים בתא שטח 1 : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1200 מ"ר סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 199.65 מ"ר > 1200 מ"ר קיימת עמידה בשטח המוצע. סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 400.26 מ"ר < 0 חורג מהמותר בתחת הכניסה הקובעת. סה"כ שטח מוצע : 599.91 מ"ר > 1200 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע, אך מבוצע ניווד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כאשר לא פורסמה הקלה על כך. יש להוסיף את ההקלה החסרה לטבלת ההקלות, והנושא יובא להכרעת הוועדה כהמשך להקלה החסרה לעניין שינוי מנספח בינוי שהורחב בסעיף מס' קומות. ש.שירות : בבקשה מוצעים שטחי שירות עבור מרחבים מוגנים, מחסן, מערך מדרגות ומעלית, יפורט מטה ע"פ סעיפים. להלן בחינת של השטח הכולל : סה"כ שטח שירות מותר מעל הקרקע : 330 מ"ר סה"כ שטח שירות מותר מתחת הקרקע : 0 סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 35.07 מ"ר > 330 מ"ר קיימת עמידה בשטח המוצע. סה"כ שטח מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 45.78 מ"ר < 0 חורג מהמותר מתחת לכניסה הקובעת.		

יפורט ע"פ סעיפים. ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע, אך מבוצע ניווד שטח שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כאשר לא פורסמה הקלה על כך. יש להוסיף את ההקלה החסרה לטבלת ההקלות, והנושא יובא להכרעת הוועדה כהמשך להקלה החסרה לעניין שינוי מנספח בינוי שהורחב בסעיף מס' קומות. ממ"מ : מוצעים 2 ממ"מים במפלסים +0.00 - ו -3.75 הממ"מים מוצעים בתחום קווי הבניין. ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק ג' 1 לעניין מרחב מוגן מוסדי שטח הממ"מ הנדרש עבור בית כנסת הינו 1% מהשטח העיקרי ומינימום 10 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע כאמור 599.91 מ"ר כאשר 1% הינו 5.99 מ"ר. דהיינו ע"פ התקנות נדרש ממ"מ בשטח של 10 מ"ר. כאמור מוצעים 2 ממ"מים כאשר שטחם הכולל הינו 30.48 מ"ר. לא ניתן לאשר מעבר למותר בחוק אלא באישור רשות מוסמכת - פיקוד העורף או לחילופין לחשב את השטח העולה על הנדרש במניין השטחים העיקריים היות ותפקוד שטח הממ"מ הינו כתפקוד שטח עיקרי. מחסן : מוצע מחסן במפלס -3.75 גובה המחסן הינו 2.20 מ'. יש לבצע את ההפרדה המפלסית בבטון. שטח המחסן כ- 25.23 מ"ר ומיקומו בתחום קווי הבניין. כפי שהורחב לעיל קיימת עמידה בשטחי השירות ואין מניעה לאשר. מעלית : כחלק ממערך התנועה ונגישות המבנה מתוכננת מעלית בתחום קווי הבניין. ניתן לחשב את המעלית פעם אחת בקומה התחתונה במניין שטח מתקנים טכניים ובכל שאר הקומות כהורדה.		

על המעלית לעמוד בת"י הנדרש. מערך מדרגות : ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 וכוללת סל שטחי שירות נדרש לחשב את המדרגות המשותפות במניין שטחי השירות. יש לתקן את חישוב שטח המדרגות במפלס 3.75- בהתאם. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית לכיוון חזית דרומית המהווה שחרור אויר לממ"מ. ע"פ התקנות גובה חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ' הגובה המוצע עולה על המותר, יש לצמצם. כמו כן מוצעת חצר בחזית המערבית אשר מהווה איורו לקומה. ככל והחצר אינה עומדת בתקנות חישוב שטחים לחצרות אנגליות אזי נדרש לחשבה במניין השטחים העיקריים והינה תיבחן ע"פ התקנות לבינוי החורג מקו בנין. חניה / אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור והתקבלה הערה : אין התנגדות בכפוף להחלטת וועדה עבור הקמת בית כנסת דרוש 6 מ"ח על פי התקן (לאחר הפחתת 50% עפ"י סעיף 14.6.3) לא ניתן לתכנן חנייה בתחום החלקה משיקולי תכנון פיזיים הקיימים בשטח. מוצע חניית נכה בזכות הדרך בכפוף לתב"ע 889428 סעיף 4.1, 8 חנית הנכה משותפת עם בית כנסת הסמוך שבתיק 2022/0497.00 בצמידות לבית הכנסת הנ"ל הוגש תיק היתר 2022/0497.00 עבור בית כנסת ובו גם נדרשו 6 מ"ח התיק הופנה למחוזית וקיבל את אישורם, מצורף. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. אישור דרכים :		

התקבל אישור ונוספה הערה : מבחינת דרכים בקרה מרחבית אין התנגדות, בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. באם יהיו שינויים בתכנית התנועתית – יש לפנות לדרכים בקרה מרחבית לקבלת אישור סופי. תנאים לטופס 4 – חיבור למדרכה קיימת ובניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. שפ"ע : התקבל אישור שפ"ע ונוספה הערה : הוגשה התחייבות לשימור העצים, ובנוסף הוגשה התחייבות שהשצ"פ לא ייפגע במהלך העבודה ושלא תהיה כניסה לעבודה דרכו. נוסף תנאי שירשם בהיתר. תברואה : התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ. נוספה הערה : 15 יח"ד , יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עם גג קל הבקשה הינה עבור בית כנסת ולא יח"ד. יש לשוב ולקבל חו"ד רלוונטית לבקשה. כמו כן ע"פ הוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2.א : "מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות במרווחים צדדיים עם גישה מהחזית לרחוב." יש לתת את הדעת להוראה זו. עיצוב אדריכלי : ע"פ הוראת התב"ע בסעיף 4.1.2. ב 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח המעטפת האנכית		

(חזיתות) ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו . 3. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל. 4. השילוט בבניין יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. 5. כל הגדרות וקירות התמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה, יאסר השימוש בגדרות רשת. פסולת בנין : באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.. מי נגר : ע"פ הוראות התכנית 6.3 : במרחבים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. יש להגיש חישוב. רישום תצ"ר : ע"פ סעיף 4.1 11 תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום תצ"ר בשטח ע"פ הוראות תכנית 5303 בתיק מהקביל בחלקה זו תנאי זה בוטל בהתאם להנחית מחלקת מידע. יש לקבל את אישור מחלקת מידע גם לבקשה הנוכחית. תנאים לדיון :		

איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 12/03/2025 ע"י שירה אדלר שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 01/06/2025 ע"י ענבל כהנה. תברואה- התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ. נתנה התיחסות לעיל. מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 16/02/2025 ע"י חמארשה דאנא, הורחב לעיל. הסדרי תנועה- התקבלה אישור מתאריך 25/11/2024 ע"י שעיו גאולה, הורחב לעיל. חו"ד מחלקת המאור – שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 11/11/2024 ע"י שניר קהת חו"ד מבנה ציבור- התקבל אישור מתאריך 10/03/2025 ע"י ענת קליימן. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
מדרגות חרום מחוץ לקווי בנין בתוך קווי המגרש	19/11/2024	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
	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

14	תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
15	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
16	אישור מורשה נגישות שמצהיר שעומדים בהוראות סעיף 4.1 (8)
17	אישור מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל תפעול לתכנית התארגנות סעיף 4.1(10)
18	אישור רישום תצ"ר.

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לצורך קבלת אישור רלוונטי ממחלקת תברואה, וכן התייחסות אגף נכסים ומבני דת.

מעבר לכך מובא נושא ההקלות החסרות באם ניתן להכיר בהקלה הקיימת כרלוונטית וזאת עבור הימנעות מיציאה לפרסום היות ומדובר בהנמכת גובה המבנה ביחס למותר בנספח ולא להיפך, לפורט מיד.

נדרש לפרסם הקלה עבור בניה בשונה מנספח לעניין מס' קומות.

בניה בשינוי מנספח גוררת את הצורך בהקלה לניוד שטח עיקרי / שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע

ההקלה שפורסמה הינה אודות חריגת מדרגות חירום מקו בנין.

הנושא כאמור מובא להכרעת הועדה.

מעבר לכך נדרש לתקן התיקונים הנדרשים כמפורט ע"פ סעיפים :

שלביות ביצוע :

ע"פ סעיף 7.1

"בתיאום עם האגף למבני ציבור, אגף נכסים והאגף למבני דת".

ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מהמחלקה למבני ציבור.

יש להשלים את אישורם של האגף נכסים והאגף למבני דת כתנאי לדיון חוזר

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5138 שהוגש מיום 21/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין לעניין מדרגות חירום, חצר אנגלית / חצר פיתוח ופרגולת ברזל.

התייחסות לחריגות תינתן מטה ע"פ סעיפים.

מס' קומות :

ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה :

מספר הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי

ע"פ נספח הבינוי : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע : 3 קומות כאשר הקומה התחתונה הינה בתת הקרקע מתחת למפלס הכניסה

נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות, כאשר לא פורסמה הקלה אודות שינוי במס' הקומות המוצע וביחס שלהם למפלס הקרקע.

נושא ההקלה החסרה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית היות ואין חריגה במס' הקומות, להפך, אך המוצע שונה מנספח מחייב.

בכל מקרה יש להוסיף ההקלה החסרה לטבלת ההקלות.

גובה בניה :

ע"פ טבלה 5 לזכויות הבניה גובה המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת :

בהתאם לנספח הבינוי.

גובה ע"פ נספח בינוי : 16.00 + מפלס רצפת גג עליון (17.00 + למעקה קומת הגג)

גובה מוצע : 10.20 + מעל הכניסה הקובעת.

קיימת עמידה בגובה המבנה המוצע.

יצוין כי מתוכנן גג שטוח בשילוב רעפים כאשר ע"פ הערה במערכת לעניין הצורך באישור אדריכל העיר סומן כלא שייך בהתאם למייל שהתקבל משלומי.

ע"פ סעיף 4.1.2.ה :

"תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו."

כמו כן ע"פ הוראות הבינוי בסעיף 4.1.2.א :

"מודגש בזאת כי העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בשטח."

ראשית לא נמצא מייל ב-א.א אודות הפטור מחווי"ד אדריכל העיר, על ע"ב להמציא את האישור המדובר.

שנית קיימת בקשה הצמודה למבוקש כעת בתיק מס' 2022/497 אשר הינה בתהליך הוצאת ההיתר ואשר קיבלה את התייחסותו של אדריכל העיר.

ככל ולא תמצא סיבה מספקת לביטול התנאי יש לחזור ולקבל את חווי"ד אדריכל העיר למבנה תוך התייחסות לבקשה הצמודה בתיק מס' 2022/497 והתייחסות לאלמנטים הכלולים בבקשה (הצללות)

מדרגות חירום :

מוצעות מדרגות חירום מפלדה בחריגה מקו בניין צפוני.

פורסמה הקלה לחריגה.

ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק סטיה ניכרת סעיף 4 (ז) :

מדרגות וכבשים בלתי מקורים המשמשים כיציאות חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכבש או המדרגות אינו מיועד למגורים.

החלקה הגובלת הינה שצ"פ. אין מניעה לאשר.

יש לקבל את אישור כבאות למדרגות אלו כתנאי לקבלת היתר.

ש.עיקרי :

יצוין כי בצמוד לבית הכנסת המוצע כעת קיימת בקשה בתהליך היתר בתיק מס' 2022/497 אשר אושרה בוועדה ביום 30/08/2023.

יש להטמיע את טבלת השטחים בתיק הנ"ל ע"מ שתשוקף עמידה בסה"כ השטחים המותרים בחלקה. מבחינה גסה קיימת עמידה במתכונת המוצעת כעת. (השטחים חולקו שווה בשווה בין בתי הכנסת)

ע"פ טבלת מס' 5 בתוכנית לעניין שטחי בניה עיקריים בתא שטח 1 :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1200 מ"ר

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 199.65 מ"ר > 1200 מ"ר קיימת עמידה בשטח המוצע.

סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 400.26 מ"ר < 0 חורג מהמותר בתחת הכניסה הקובעת.

סה"כ שטח מוצע : 599.91 מ"ר > 1200 מ"ר.

ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע, אך מבוצע ניווד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כאשר לא פורסמה הקלה על כך.

יש להוסיף את ההקלה החסרה לטבלת ההקלות, והנושא יובא להכרעת הוועדה כהמשך להקלה החסרה לעניין שינוי מנספח בינוי שהורחב בסעיף מס' קומות.

ש.שירות :

בבקשה מוצעים שטחי שירות עבור מרחבים מוגנים, מחסן, מערך מדרגות ומעלית, יפורט מטה ע"פ סעיפים.

להלן בחינת של השטח הכולל :

סה"כ שטח שירות מותר מעל הקרקע : 330 מ"ר

סה"כ שטח שירות מותר מתחת הקרקע : 0

סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 35.07 מ"ר > 330 מ"ר קיימת עמידה בשטח המוצע.

סה"כ שטח מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 45.78 מ"ר < 0 חורג מהמותר מתחת לכניסה הקובעת.

יפורט ע"פ סעיפים.

ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח המוצע, אך מבוצע ניווד שטח שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע כאשר לא פורסמה הקלה על כך.

יש להוסיף את ההקלה החסרה לטבלת ההקלות, והנושא יובא להכרעת הוועדה כהמשך להקלה החסרה לעניין שינוי מנספח בינוי שהורחב בסעיף מס' קומות.

ממ"מ :

מוצעים 2 ממ"מים במפלסים +0.00 - ו- 3.75 -

הממ"מים מוצעים בתחום קווי הבניין.

ע"פ תקנות התכנון והבניה בפרק ג' 1 לעניין מרחב מוגן מוסדי שטח הממ"מ הנדרש עבור בית כנסת הינו 1% מהשטח העיקרי ומינימום 10 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע כאמור 599.91 מ"ר כאשר 1% הינו 5.99 מ"ר. דהיינו ע"פ התקנות נדרש ממ"מ בשטח של 10 מ"ר.

כאמור מוצעים 2 ממ"מים כאשר שטחם הכולל הינו 30.48 מ"ר.

לא ניתן לאשר מעבר למותר בחוק אלא באישור רשות מוסמכת - פיקוד העורף או לחילופין לחשב את השטח העולה על הנדרש במניין השטחים העיקריים היות ותפקוד שטח הממ"מ הינו כתפקוד שטח עיקרי.

מחסן :

מוצע מחסן במפלס 3.75 -

גובה המחסן הינו 2.20 מ'. יש לבצע את ההפרדה המפלסית בבטון.

מעלית :

כחלק ממערך התנועה ונגישות המבנה מתוכננת מעלית בתחום קווי הבניין.

ניתן לחשב את המעלית פעם אחת בקומה התחתונה במניין שטח מתקנים טכניים ובכל שאר הקומות כהורדה.

על המעלית לעמוד בת"י הנדרש.

מערך מדרגות :

ע"פ התקנות בתכנית שאושרה לאחר 1992 וכוללת סל שטחי שירות נדרש לחשב את המדרגות המשותפות במניין שטחי השירות.

יש לתקן את חישוב שטח המדרגות במפלס 3.75- בהתאם.

חצר אנגלית :

מוצעת חצר אנגלית לכיוון חזית דרומית המהווה שחרור אויר לממ"מ.

ע"פ התקנות גובה חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ'

הגובה המוצע עולה על המותר, יש לצמצם.

כמו כן מוצעת חצר בחזית המערבית אשר מהווה איורו לקומה.

ככל והחצר אינה עומדת בתקנות חישוב שטחים לחצרות אנגליות אזי נדרש לחשבה במניין השטחים העיקריים והינה תיבחן ע"פ התקנות לבינוי החורג מקו בנין.

תברואה :

התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ.

נוספה הערה : 15 יח"ד , יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עם גג קל

הבקשה הינה עבור בית כנסת ולא יח"ד. יש לשוב ולקבל חו"ד רלוונטית לבקשה.

כמו כן ע"פ הוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2.א :

"מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות במרווחים צדדיים עם גישה מהחזית לרחוב."

יש לתת את הדעת להוראה זו.

פסולת בנין :

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה..

מי נגר :

ע"פ הוראות התכנית 6.3 :

במרחבים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע.

יש להגיש חישוב.

רישום תצ"ר :

ע"פ סעיף 4.1 11 תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום תצ"ר בשטח ע"פ הוראות תכנית 5303

בתיק מהקביל בחלקה זו תנאי זה בוטל בהתאם להנחית מחלקת מידע.

יש לקבל את אישור מחלקת מידע גם לבקשה הנוכחית.

תנאים לדיון :

תברואה- התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ. נתנה התיחסות לעיל.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה 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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1988/0658.10</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסון יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זעפרני הודיה זוהר
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אנטיגנוס 22, גוננים

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש : 30133, חלקה : 27

מצב מוצע :

עבור תת חלקה 5 מוצעת תוספת קומה חלקית ע"ג הגג הקיים במפלס +5.60.

כמו כן מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

פרסום הקלות:

ע"פ נוסח הפרסום המאושר במערכת להלן ההקלות שפורסמו:

הקלה בגין נידוד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים.

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות

הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 08/10/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ראה הרחבה לעניין הפרסום בגוף ההמלצה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	היות והבקשה השתנתה מפתיחת תיק, התוספת בקומה השלישית גדלה והיה שינוי בסימון גבול חלקה מה שגרם לשינוי בקווי הבניין כך שהחריגה מקווי הבניין גדלה אך הבינוי נותר בגבול קונטור הבניין הקיים.
	לפיכך מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת תיק ככולל פרסום עבור:
	חריגה מקווי בנין כתקף גם לבקשה המעודכנת, יש לציין שהחריגה הנה לכיוון שצ"פ.

חיפוי האבן המסותתת בשונה מהפראית הנדרשת בהוראות התכנית, היות והמוצע מבוקש ע"ג תוספת אבן מסותתת, וביצוע אבן פראית יהווה מפגע אדריכלי. ככל והוועדה תכיר בפרסום אזי קוד ההחלטה יהיה משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 וזאת עבור תכנית צל עתידית בתת הקרקע לדירות בקומת הקרקע, קוו שוויון, תכנית צל לקומה שלישית וכן עבור שינוי הבינוי כאמור מפתחת תיק. ראה הרחבה בסעיף תכנית צל לתבע"ות נפחיות. טרם ביצוע הליך פרסומי/ משלוח הודעות, יש לבצע התיקונים כפי שיפורט להלן: פרסום הקלות: ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פרסום ההקלות הבאות: הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים. הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים יצוין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח: "שימוש בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניוד שטח. כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי פרסום ונוסח פרסום) מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה		

בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. ש. עיקרי : יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a. להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 : סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת) : 148- 81.92=66.08 מ"ר סה"כ שטח חלקה : 870 מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית : $870 * 6\% = 52.2$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 2.5 % לקומה : $870 * 2.5\% = 21.75$ מ"ר סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות : $66.08 + 52.2 + 21.75 = 140.03$ מ"ר סה"כ מוצע : 79.83 מ"ר > 75.31 מ"ר, יש לצמצם. יצוין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון. השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין.		

תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ' צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנותרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע. קיזוז עובי קירות : יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"		

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באזור זה יהווה מפגע אדריכלי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. פרסום הקלות : ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים . הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל -2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים יצויין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח : "שימוש בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניוד שטח. כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי פירסום ונוסח פרסום) בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ - 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ - 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובלת עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו		

הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת קווי בניין אשר תואמו ואושרו טרם דיון עם ר"צ ומסומנים בהתאם לנדרש במדיניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. סרוק מייל בא.א בנושא. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין צפוני מערבי – 6 מ' מבינוי, שומר ע"פ הוראות התכנית על המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך. יצויין כי בחזית זו קיימת נגיסה לכיוון פנים המגרש וזאת עבור שמירה על 6 מ' מבניה שאושרה בהיתר מס' 75/518. קו בניין צפוני מזרחי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין דרומי מערבי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין דרומי מזרחי – 6 מ' מבינוי, שומר ע"פ הוראות התכנית על המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך. יצוין כי התיק המתין להתייעצות מול מחלקת מידע לעניין גבולות החלקה. התקבל אישור ומפת מדידה סופית בא.א של הבקשה. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שווינוי עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.		

מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. מס' יח"ד : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס מעקה הגג הינו +8.80 קיימת עמידה בגובה המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כפי שהורחב לעיל התקבל אישור ספציפי ע"י הדרג המקצועי לחלקה זו בה ניתן לקדם את נושא השטחים ע"פ "שיטת הרצועות" בשיטה זו שהיתה נהוגה באגף בעבר השטח המותר לבניה לכל תת חלקה היה ע"פ חלוקה לרצועות המקבילות לכל דירה והשטח המקיף את הדירה עד לקווי הבניין.		

ע"ב הגיש סכמה הכוללת את חלוקת הרצועות וחישוב השטחים המתקבלים מול המאוסרים בהיתרים קודמים. כמו כן התקבלה טבלה המשקפת את הסכמה. בטבלה קיימת התייחסות לכלל ההיתרים שהופקו בחלקה כאשר ע"פ אישור והנחית ר"צ רוב ההיתרים הינם הופקו ע"פ חישוב שיטת הרצועות מה שנותן אפשרות להמשיך ע"פ בחינה זו גם בתיק הנוכחי ובבאים אחריו. להלן התייחסות לשיטת הבחינה בהיתרים קודמים בחלקה : 1988/658.03- הופק בשנת 1998 , לא נמצא היתר סרוק במערכת 1998/658.04- הופק בשנת 2003, לא נמצא סכמת חישוב, בהתחשב בתאריך הפקת ההיתר (שהינו טרם החלת מדיניות מהנדס עיר לתבע"ות נפחיות) ובבדיקת עמידה בשטח המותר ברצועות אושר ע"י ר"צ להתחשב בהיתר זה כחישוב ברצועות. 1998/658.06- הופק בתאריך 2013, לא נמצא סכמת חישוב. 1998/658.07- הופק בשנת 2019 , אושר בהתאם לחישוב הרצועות, מצורף בא.א סכמת החישוב מההיתר. 1998/658.08- הופק בשנת 2018 , אושר בהתאם לחישוב הרצועות, מצורף בא.א סכמת החישוב מההיתר. 1998/658.09- בקשה פעילה, מבקשים לבקש בשיטת הרצועות בהתאם למאוסר בתיק הנוכחי 1998/658.10- התיק הנוכחי ניתן לראות כי קיימת עמידה ברב היתרים בחלקה שהופקו ע"פ שיטת הרצועות וע"כ ניתן להמשיך לבחון כך הלאה בהיתרים נוספים המבוקשים בחלקה זו בלבד. להלן התייחסות לשטח המותר ע"פ התב"ע מול המאוסרות בהיתרים : סה"כ שטח מותר בין קוי הבניין : כ- $689 * 2$ קומות = 1,378 מ"ר. סה"כ שטחים קיימים בחלקה (כולל מבנה מקורי) : כ- 1,150.2 מ"ר ניתן לראות כי במצב הנוכחי קיימת עמידה בשטחי הבניה מכח התב"ע ללא תוספת הקלות , ולא נמצאו חריגות בשטחים. להלן התייחסות לשטחים המותרים בחלקה ע"פ סכמת הרצועות :		

ע"ב צירף סכמת חישוב הכוללת פירוט בהיר ומסודר לכל תת חלקה . ראה סרוק בא.א של הבקשה. הסכמה באה לשקף עמידה בהיתרים שיצאו מול המותר ברצועה לכל תת חלקה. יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a. להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 : סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת) : 148 - 81.92 = 66.08 מ"ר סה"כ שטח חלקה : 870 מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית : $870 * 6\% = 52.2$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 2.5 % לקומה : $870 * 2.5\% = 21.75$ מ"ר סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות : $66.08 + 52.2 + 21.75 = 140.03$ מ"ר סה"כ מוצע : 79.83 מ"ר > 75.31 מ"ר, יש לצמצם. יצויין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון. השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין. ש. שירות : לא מוצעים בבקשה שטחי שירות. מרפסות גג :		

קומה ב' מפלס +5.60 מוצעת מרפסת גג בשטח של כ – 15.76 מ"ר. המרפסת פונה לכיוון חזית דרומית, מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין וחלקה בחריגה מקו בניין ע"ג קונטור בניין קיים עם פתחים המאושר בהיתר בתיק מס' 1988/658.04. ע"פ הוראות התכנית: "על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..." לאור סעיף זה ניתן לאשר את החריגה בכפוף להקלה שפורסמה, ראה הרחבה בסעיף פרסום שלעיל. המרפסת חושבה כנדרש במניין שטחי מרפסות גג. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדיניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ' צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנתרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קנייניים: הבקשה נבחנה לעניין התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת הבקשה. קיזוז עובי קירות: יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות:		

שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באיזור זה יהווה מפגע אדריכלי. תנאים לדיון : איכות הסביבה –בוטל ע"י המערכת שפי"ע -התקבל אישור מתאריך 07/10/2024 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
"הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים". הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989	17/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב-2.5% עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים		

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

היות והבקשה השתנתה מפתיחת תיק, התוספת בקומה השלישית גדלה והיה שינוי בסימון גבול חלקה מה שגרם לשינוי בקווי הבניין כך שהחריגה מקווי הבניין גדלה אך הבינוי נותר בגבול קונטור הבניין הקיים.

לפיכך מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת תיק ככולל פרסום עבור :

חריגה מקווי בנין כתקף גם לבקשה המעודכנת, יש לציין שהחריגה הנה לכיוון שצ"פ.

חיפוי האבן המסותתת בשונה מהפראית הנדרשת בהוראות התכנית, היות והמוצע מבוקש ע"ג תוספת אבן מסותתת, וביצוע אבן פראית יהווה מפגע אדריכלי.

ככל והוועדה תכיר בפרסום אזי קוד ההחלטה יהיה משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 וזאת עבור תכנית צל עתידית בתת הקרקע לדירות בקומת הקרקע, קווי שוויון, תכנית צל לקומה שלישית וכן עבור שינוי הבינוי כאמור מפתיחת תיק. ראה הרחבה בסעיף תכנית צל לתבע"יות נפחיות.

טרם ביצוע הליך פרסומי/ משלוח הודעות, יש לבצע התיקונים כפי שיפורט להלן :

פרסום הקלות :

ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים .

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל- 2 קומות המותרות

הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים

יצוין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח: "שימוש בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניוד שטח.

כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי פרסום ונוסח פרסום)

מס' קומות :

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין.

קיים בניין בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע.

יש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך.

לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה.

ש. עיקרי :

יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה.

כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 :

סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר

הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי

סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת): $148 - 81.92 = 66.08$ מ"ר

סה"כ שטח חלקה: 870 מ"ר

סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית: $870 * 6\% = 52.2$ מ"ר

סה"כ שטח מותר מכח 2.5% לקומה: $870 * 2.5\% = 21.75$ מ"ר

סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות: $66.08 + 52.2 + 21.75 = 140.03$ מ"ר

סה"כ מוצע: 79.83 מ"ר > 75.31 מ"ר, יש לצמצם.

יצוין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון.

השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות אגף הרישוי: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים.

יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית.

בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ' צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנותרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע.

קיצוז עובי קירות:

יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות:

שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ.

חוות דעת תכנונית:

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי.

נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באזור זה יהווה מפגע אדריכלי

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2021/0077.01</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38 עבור שימוש בחלל גג רעפים, שינוי במיקום המדרגות ושינויים בפתחים ובחזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל סביר ליאור
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אגריפס 103, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	119	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
30041ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 21/77.1 – רחוב אגריפס 103 – תמ"א 38 – תוכנית שינויים

גוש : 30046

חלקה : 119

תאור הבקשה

בתאריך 7.11.2023 הופק היתר בניה מספר 118877 בבקשה 2021/0077.00 עבור הריסת בניין קיים במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

בתאריך 26.2.25 נידונה הבקשה הנ"ל בפני הועדה ואישרה את השינויים המוצעים.

להלן השינויים שאושרו :

שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית.

פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר.

שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות.

שינויים בפתחים.

הרחבת יח"ד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31.

שינוי פתחי ממ"דים.

כעת התקבלה פנייה מהמבקש ולפיה הוא מבקש לפצל את יח"ד 5 ל2 יח"ד.

כעת בבקשה במפלס +11.01 מוצעות יח"ד 5 ו-6 אשר הינן דופלקסים.

הבקשה קיבלה חוות דעת הסדרי תנועה עבר התוספת יח"ד המוצעת בעקבות הפיצול ולפיה לא נדרשת התקנת מקום חניה עבודה, ועל כן אין מניעה מלאשר את הבקשה.

הבקשה בכללותה עומדת בשטחים הנדרשים במסגרת סל הזכויות מכוח תכנית 10038.

תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות וזאת לאור העבודה שכעת מוצעות 6 יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מוצעת יח"ד נוספת במפלס 11.01+. יח"ד 5 מתפצלת ל2 יח"ד 5 ו-6. היח"ד הנ"ל עומדות הסך השטחים, ל2 היח"ד ישנם ממ"דים כנדרש. התקבלה חו"ד הסדרי תנועה ולפיה לא נדרש להתקין מ"ח עבור היח"ד המוצעת. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות וזאת מאחר ובבקשה זו מוצעות כעת 6 יח"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30041ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : .	13/07/2025	חוות דעת תכנונית
שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a . פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a . יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחריגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הרחבת יח"ד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו 512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמותר. שינויים בפתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a ש		
המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a . פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a . יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחריגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038. שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הרחבת יח"ד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו 512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמותר.	18/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שינויים בפתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30041ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקות העירייה : מחלקת דרכים : לא נדרש. מחלקת הסדרי תנועה : התקבל. אין צורך בחו"ד מחודשת. השינויים המוצעים אינם מחייבים בתוספת מ"ח. מחלקת תברואה : נדרש. התקבל. מאושר. מחלקת איכות סביבה : לא נדרש. התקבל מייל מניר מרגלית המתוּק בארכיב אופטי אשר לפיו השינויים המוצעים אינם מצריכים את התייחסות מחלקת איכות סביבה. אגף שפ"ע : לא נדרש. חו"ד מהנדס תמ"א : לא נדרש. חו"ד מחלקת רישוי : שינוי מיקום חדרי מדרגות ומעלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות וכן הצגת מיקום המדרגות והמעלית החדשים בתכנית כנדרש בהתאם למסומן בתכנית a .	18/02/2025	חוות דעת תכנונית

פיצול שטח המסחר מיחידת מסחר אחת ל3 יחידות מסחר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי המדרגות מסחר המבוטלים כשטח עיקרי וסידור התכנית בהתאם להנחיות המסומנות על גבי תכנית a. יש לציין ולשים לב כי במסגרת היתר זה מבוקש 77 מ"ר עבור שטח עיקרי וכי הפיכת שטח חדר המדרגות לעיקרי עלול לגרום לחריגת השטחים המותרים מכול סל הזכויות לפי תכנית 10038. שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הרחבת יחיד 5 ותוספת שטחים עיקריים בחלל הגג במפלס +17.31 - אין מניעה לאשר. מבירור סל זכויות הניתן בהיתר מקורי עולה כי סך השטחים אשר ניתנו בשלב התכנון הינו 512.65 מ"ר. במסגרת היתר 21/77 נוצלו 427.08 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול הינו 85.57 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 77.03 מ"ר. מוצע כמותר. שינוי פתחי ממ"דים – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. התנגדויות : בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		
	07/08/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	2
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	3
	אישור פיקוד העורף הג"א	4
	אישור שירותי הכבאות	5

6	אישור משרד הבריאות
7	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
8	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מוצעת יח"ד נוספת במפלס 11.01+. יח"ד 5 מתפצלת ל2 יח"ד 5 ו-6.

היח"ד הנ"ל עומדות הסך השטחים, ל2 היח"ד ישנם ממ"דים כנדרש.

התקבלה חו"ד הסדרי תנועה ולפיה לא נדרש להתקין מ"ח עבור היח"ד המוצעת.

תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות וזאת מאחר ובבקשה זו מוצעות כעת 6 יח"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0387.00</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות מעל מבנה קיים לפי תמ"א 38 - 1.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה בר כוכבא 14-16 התחדשות י.ש. בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל כהן שנצר שרון
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

בר כוכבא 14 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31479	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	15א	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

23/387 – בר כוכבא 14-16

בתאריך 6.11.2024 נידונה הבקשה בועדת התנגדויות ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים והתנאים.

בהחלטת הועדה מיום זה הוחלט בין היתר לשמר את עצים 33 ו34 מאחר ואינם מפריעים לבינוי.

התקבלה פנייה כעת מעורכת הבקשה ולפיה לא ניתן לשמר את העצים הנ"ל וזאת מאחר ושימורם יוביל לביטול 2 חניות המוצעות בבקשה.

בנוסף התקבל מסמך מאת יועץ התנועה של הבקשה ולפיו נבחנה האפשרות של שימור העצים ללא פגיעה בתכנון החניה. ע"פ חוות הדעת שהוגשה, לא ניתן לשמר עצים אלו ללא פגיעה בחניה ובתמרון.

להלן חוות הדעת שהוגשה :

בהתאם להחלטת ועדה מקומית, נבדקה האפשרות להשאיר את העצים המסומנים בתכנית תוך הקפדה על רדיוס שימור של 3 מטרים ובחינתם השפעתם על תכנון החניה.

מהממצאים עולה כי שמירה על רדיוס השימור הנדרש תגרום לביטול מקומות החניה מספר 15 ו16, שכן אזור זה חיוני לתמרון כניסה ויציאה מהחניות הסמוכות, ואי שימוש בו יפגע ביכולת התפקוד שלהם.

הורדת מקמות חניה אלו תגרום לכך שלא יהי מקום חניה אחד מינימלי לכל דירה חדשה ולביטול אישור מחלקת תנועה שנתנה לפרויקט.

(חוות דעת מתוויקת בארכיב אופטי).

עוד מוסיפה עורכת הבקשה כי התקבל אישור שפ"ע בשלב בקשה מרחבית ובו אושר סקר העצים ולפיו העצים הנ"ל מיועדים לכריתה ואף ישולם עבורם פיצוי נופי.

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לכרות את העצים הנ"ל.

מידע קודם

מתאריך		
13/07/2025		הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
בתאריך 6.11.2024 נידונה הבקשה בוועדת התנגדויות ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים והתנאים. בהחלטת הועדה מיום זה הוחלט בין היתר לשמר את עצים 33 ו34 מאחר ואינם מפריעים לבינוי. התקבלה פנייה כעת מעורכת הבקשה ולפיה לא ניתן לשמר את העצים הנ"ל וזאת מאחר ושימורם יוביל לביטול 2 חניות המוצעות בבקשה. בנוסף התקבל מסמך מאת יועץ התנועה של הבקשה ולפיו נבחנה האפשרות של שימור העצים ללא פגיעה בתכנון החניה. ע"פ חוות הדעת שהוגשה, לא ניתן לשמר עצים אלו ללא פגיעה בחניה ובתמרון. להלן חוות הדעת שהוגשה : בהתאם להחלטת ועדה מקומית, נבדקה האפשרות להשאיר את העצים המסומנים בתכנית תוך הקפדה על רדיוס שימור של 3 מטרים ובחינתם השפעתם על תכנון החניה. מהממצאים עולה כי שמירה על רדיוס השימור הנדרש תגרום לביטול מקומות החניה מספר 15 ו16, שכן אזור זה חיוני לתמרון כניסה ויציאה מהחניות הסמוכות, ואי שימוש בו יפגע ביכולת התפקוד שלהם.		

הורדת מקמות חניה אלו תגרום לכך שלא יהי מקום חניה אחד מינימלי לכל דירה חדשה ולביטול אישור מחלקת תנועה שנתנה לפרויקט. (חוות דעת מתוייקת בארכיב אופטי). עוד מוסיפה עורכת הבקשה כי התקבל אישור שפ"ע בשלב בקשה מרחבית ובו אושר סקר העצים ולפיו העצים הנ"ל מיועדים לכריתה ואף ישולם עבורם פיצוי נופי. בהתאם לאמור, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לכרות את העצים הנ"ל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 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	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

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		

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. לענין ההתנגדויות – הוועדה שמעה בקשב רב את ההתנגדות של הגברת טולדנו ומחליטה כי לענין חסימת אור ואויר מהחלון המזרחי עקב בניה בעמודה סמוכה ניתן יהיה להגדילו בתאום עם הצוות המקצועי. כמו כן, לענין הגישה לבית המתנגדת, היזם הציע במעמד הוועדה לפרוץ דלת נוספת לבית המתנגדת על מנת להקל על הגישה לביתה. על המתנגדת להודיע ליזם תוך 60 יום על החלטתה בענין הגדלת החלון ומיקומו דלת הכניסה. להלן התיקונים לבקשה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומות חדשות קומות ד' ו- ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה). 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 בדרישה. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו היקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם בינוי בקומות ד' ו- ה' כמסומן a. חזיתות	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר. יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר : גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה מחסנים מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים. 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 פתוחות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמותר. עצים התייחסות תכנון עיר : ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש : עצים מס' 33-34 - ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי - יש לשמרם. עץ מס' 21 - ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמרו. יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח. נגישות נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. 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)	17/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני
המלצת אגף רישוי		

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומות חדשות קומות ד' ו-ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה). 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 בדרישה. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו היקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם בינוי בקומות ד' ו-ה' כמסומן בתכנית a . חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר. יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר : גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה מחסנים מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים. 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. בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמותר. עצים התייחסות תכנון עיר : ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים		הועדה בהתנגדויות

לבינוי ושאינם ממין פולש : עצים מס' 33-34 - ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם. עץ מס' 21 - ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמרו. יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח. נגישות נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. 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). מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות : התכנית פוגעת בערך הדירה ומבטלת כיווני אוויר, אור ושמש ופוגעת בדיירי הבית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע :	28/03/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 2 חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מוצע תוספת 17 יח"ד מוצע 32 מק"ח (חדשים ומוצעים כולל הסדרת חניות קיימות) בכפוף לאישור מח' דרכים. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין מניעה לקידום התיק. כניסה למק"ח מכביש בר כוכבא קיים. תנאי לטופס 4 : בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ליד 2 מוטמנים קיימים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים – 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 316,732 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור 263,932 ₪, פיצוי נופי 52,800 ₪) . 2. תשלום היטל כספי על סך 46,009 ₪ חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 28.12.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת 18 יח"ד למבנה קיים בן 27 יח"ד. הקלה בעומק מרפסות מ-1.5 מטר ל-2 מטר . בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק מפני רעידת אדמה. . תוספת שתיים וחצי קומות מעל מבנה קיים בן חמש קומות לפי תמ"א 38. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ' קווי בניין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38.		

התאמת הבקשה למדיניות: חו"ד תכנון עיר: התכנית מציעה חצי קומה תוספת מעבר למדיניות של תוספת 2 קומות. מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים אשר מתבצע בהתאם לפרויקטים אחרים דומים בשכונה אשר אינה היסטורית, וכן מאחר ובבניה חדשה ניתן להציע על מגרש בסדר גודל זה בינוי בגובה 8 קומות בכפוף לסמכות מהנדס העיר ניתן לאשר את הבקשה. מעליות ומבואות מוצעות מעליות מחוץ למבנים בין חזיתות – אין מניעה לאשר. מוצע הרחבת מבואות כניסה – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד בדרישה. השלמת קומת גג קיימת: במפלס +7.94 קיים גג חלקי ובו מוצע תוספת יח"ד חדשה להשלמת קומת גג – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)ג. קומות חדשות קומות ד' ו-ה' מוצעת קומות חדשות ובהן 12 יח"ד (6 בכל קומה). 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 הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 4 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 - המוצע עומד בדרישה ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה		

על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע עומד בדרישה – מוצע 4 יח"ד עד 80 מ"ר. קומת גג : מוצע פתחי יציאה לגגות משותפים מגרמי מדרגות משותפים במפלס קומה ו' ודרך סולם למפלס הגג. סך שטחי הבניה המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים מכוח 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) א. נדרש שלא לחרוג מקו היקף של הקומה מתחתיה ע"כ יש לצמצם בינוי בקומות ד' ו-ה' כמסומן בתכנית a . חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות : יש לפרט חזיתות ולציין חומרי גמר. יש להציע פתחים נוספים או כל פתרון עיצובי אחר : גמר/עיבוד אבן אחר לשם יצירת גאומטריה פתחים סדורה ושלמה יותר בחזיתות. ראה/י סקיצה לדוגמה מחסנים מוצע הפיכת חדר הסקה למחסן משותף אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב המחסן בחישוב השטחים. 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. בחזית צפונית מוצעת עמודת מרפסות זיז מעבר ל- 2 מ' יש לצמצם ל- 2 מ' כמותר. עצים התייחסות תכנון עיר : ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש : עצים מס' 33-34- ממין אורן הגלעין במצב בריאותי 3 ובערכיות 14 (גבוה) אינם מפריעים לבינוי – יש לשמרם.		

עץ מס' 21- ממין מילה סורית, מצב בריאותי 3 ובערכיות 12, אינו מפריע לתכנון, יש לשמרו. יש להציג מספור עצים בתכנית הפיתוח. נגישות נדרש אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : קיימים פחים מוטמנים - יש לבחון מול מחלקת תברואה האם נדרש פתרון נוסף. חו"ד אגף תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ליד 2 מוטמנים קיימים. 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). ניקוז מי נגר הוצג פתרון חלחול מי נגר כנדרש. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות אחת. להלן עיקרי התנגדות : התכנית פוגעת בערך הדירה ומבטלת כיווני אוויר, אור ושמש ופוגעת בדיירי הבית. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספת 18 יח"ד למבנה קיים בן 27 יח"ד הקלה בעומק מרפסות מ-1.5 מטר ל-2 מטר בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידת אדמה.	24/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תוספת שתיים וחצי קומות מעל מבנה קיים בן חמש קומות לפי תמ"א 38.		

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
	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
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 316,732 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור 263,932 ₪, פיצוי נופי 52,800 ₪)	15
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 46,009 ₪	16

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בתאריך 6.11.2024 נידונה הבקשה בוועדת התנגדויות ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים והתנאים.

בהחלטת הועדה מיום זה הוחלט בין היתר לשמר את עצים 33 ו-34 מאחר ואינם מפריעים לבינוי.

התקבלה פנייה כעת מעורכת הבקשה ולפיה לא ניתן לשמר את העצים הנ"ל וזאת מאחר ושימורם יוביל לביטול 2 חניות המוצעות בבקשה.

בנוסף התקבל מסמך מאת יועץ התנועה של הבקשה ולפיו נבחנה האפשרות של שימור העצים ללא פגיעה בתכנון החניה. ע"פ חוות הדעת שהוגשה, לא ניתן לשמר עצים אלו ללא פגיעה בחניה ובתמרון.

להלן חוות הדעת שהוגשה :

בהתאם להחלטת ועדה מקומית, נבדקה האפשרות להשאיר את העצים המסומנים בתכנית תוך הקפדה על רדיוס שימור של 3 מטרים ובחינתם השפעתם על תכנון החניה.

מהממצאים עולה כי שמירה על רדיוס השימור הנדרש תגרום לביטול מקומות החניה מספר 15 ו-16, שכן אזור זה חיוני לתמרון כניסה ויציאה מהחניות הסמוכות, ואי שימוש בו יפגע ביכולת התפקוד שלהם.

הורדת מקמות חניה אלו תגרום לכך שלא יהי מקום חניה אחד מינימלי לכל דירה חדשה ולביטול אישור מחלקת תנועה שנתנה לפרויקט.

(חוות דעת מתוייקת בארכיב אופטי).

עוד מוסיפה עורכת הבקשה כי התקבל אישור שפ"ע בשלב בקשה מרחבית ובו אושר סקר העצים ולפיו העצים הנ"ל מיועדים לכריתה ואף ישולם עבורם פיצוי נופי.

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לכרות את העצים הנ"ל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0114.00</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יורו סאם
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

קורא הדורות 15 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	4	דרך חדשה או קיימת	
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5344	אזור מגורים 1..	
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986	22	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/114 רחוב קורא הדורות 15 – תמ"א 38

גוש : 30117

חלקה : 44

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בעל 12 יח"ד קיימות ו10 מקומות חניה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 8 יח"ד. סה"כ 20 יח"ד.

הבקשה מוצעת יחד עם עוד 2 בניינים אשר מבוקשות במסגרת מבן כהגדרתו בתכנית 10038, ברחוב מרדכי היהודי 18 ופלמ"ח 71.

לאור החלטת ודעת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבן שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים יתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הועדה מיום 6.11.2024 ומובאת כעת בשנית במתכונת המצומצמת.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 2.50 - קומת חניות – מוצעות 16 חניות כאשר 4 מהן מקוריות. מוצעים 6 מחסנים חדשים מתחת לשטחי הרחבות. מוצעת מעלית חדש בתוך גרעין חדר מדרגות קיים.

מפלס 0.00 קומת קרקע ופיתוח – קיימת 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. לכל יח"ד מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי וכן הרחבת מרפסות קיימות. בפיתוח השטח מוצעים שטחי ריצוף, צמחיה וכן מיקום של מערכות חשמל, מים וגז.

מפלס 3.00 + קומה ראשונה – קיימת 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. לכל יח"ד מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי וכן הרחבת מרפסות קיימות.

מפלס 6.00 + קומה שנייה – קיימת 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. לכל יח"ד מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי וכן הרחבת מרפסות קיימות.

מפלס 9.00 + קומה שלישית – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס 12.30 + קומה רביעית – קומה חלקית חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס 15.60 + תכנית גג – גג אשר בחלקו מוצעת מרפסת גג משותפת לכלל הדיירים ובחלקו שטח טכני עבור מערכות.

הקמת המבנה בשנת 1971 ע"פ היתר בניה.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 1721 משנת 1976 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מקורית מאת אנה מרוס בשם מהנדס העיר וכן התקבל עדכון לחוות דעת בעקבות החלטת ועדת ערר מאת שלום כהן, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.
	חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :
	מוצעות 8 יח"ד. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 22 מקומות חניה. בתכנית מוצע 16 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה.
	תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.
	תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון.
	בכפוף לאישור מחלקת דרכים.
	חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש.
	שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר.
	יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט

את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות המותר בבקשה עבור קומה וחצי הינו 813 מ"ר. בבקשה מוצע 810 מ"ר. מוצע כמותר. בבקשה מוצעות נסיגות וניוד שטחים בקומות החדשות. לא ניתן לאשר ללא פקסום הקלה. יש להציע קומה מלאה ומעליה חצי קומה כנדרש. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. ההקלה שפורסמה מתייתרת בנושא זה. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה. ע"פ חו"ד מחלקת שימור, לא ניתן לאשר הרחבת מרפסות זיזיות לכיוון חזית קדמית. נושא זה יוכרע בוועדה. מבחינת מחלקת רישוי אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א. בקומה החלקית העליונה מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן לאשר מרפסות אלו. יש לבטל. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בוגרים רבים במגרש ובצמוד לו. עצים מספר 15,16 (בעלי ערך בינוני) בחזית הבניין לרחוב מוצעים לעקירה – יש לסמנם לשימור, הם רחוקים מבינוי ואין סיבה תכנונית לעקרם. עץ מספר 13 – בעל ערך גבוה מסוג ושינגטוניה חסונה נמצא בסמיכות למתקן חניה מתוכנן המצריך חפירה – בפיקוח צמוד של אגרונום בנוסף ליתר העצים המסומנים לשימור.		

נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות – נדרש להציע נגישות מלאה. יש לצמצם את רוחב המדרגות עד ל80 ס"מ ולהגדיל את פתח תא המעלית. תברואה מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחן מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. נראה כי 2 עגלות עבור 20 יח"ד(קיימות ומוצעות) לא מספיק. ככל שיידרש להוסיף עגלות יש לתאם את מיקומן עם מחלקת תכנון עיר. 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. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a1.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף :	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

12/01/1986 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, מאור ברעם, לפתיחת תיק מיום 2.9.2023 בהתאם לחו"ד שהתקבלה בתאריך 26.12.2022. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 15.5.2023 בהתאם להחלטת ועדת שימור: המבנה מוגדר בתכנית אב ארנונה מס' 30055 - מתחם תכנון 5-מרקם לשימור. אין התנגדות לבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38/1 לחיזוק ותוספות בניה לבנין הקיים בכפוף לתנאים הבאים: 1. מיקום ממ"דים- עמודות הממ"ד ופתחי הממ"ד המבוקשים בחזית קדמית אינן מקובלים. יש להציע חלופה תכנונית בחזיתות הצד. עפ"י תכנית אב ארנונה סעיף 6.1 ד. 8: "תיאסר בנית ממדים כלפי חזית הרחוב הקדמית" 2. מרפסות- הרחבת המרפסות בחזית קדמית אינה מקובלת. המלצת מחלקת השימור תומכת בסעיף 2 להמלצת מהנדס העיר. 3. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 02.03.22 מוצעים 12 עצים בעלי ערכיות בינונית לעקירה עקב הבינוי והחניה המוצעת. יש לתכנן את החניה והבינוי כך שתהיה פגיעה מינימלית בעצים. העצים ישולבו בתכנון וישמרו ככל הניתן. ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. כגון עצים 11,15 יש להציע נטיעות חדשות כנגד עקירת עצים ביחס של 1:1 ולסמן עצים מוצעים ע"ג תכנית הפיתוח. חשיבות רבה לשמירת העצים בתחום החצר הקדמית לרחוב. יש להתייחס לסעיף 6.5 בתכנית אב לעניין נטיעת עצים, סוגיהם ומיקומם. 4. חניה- יש לבחון חניות מוצעות בהתאם לסקר עצים. יש לתכנן		

את הגישה לחניות ולמקם את החניות תוך שמירה על העצים הקיימים. 5. חומרי גמר- חומרי בניה יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את החומרים. מעקות מזכוכית אינם מקובלים, יש לתכנן כדוגמת הפרזול הקיים. *ע"פ המוצג בהרמוניקה נראה כי הסעיפים המהותיים תוקנו. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : מוצעות 8 יח"ד. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 22 מקומות חניה. בתכנית מוצע 16 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה, אזור מגורים(תלפיות) 5 : 6 קומות ב%240. קווי בניין 4 מטר קדמי ואחורי ו-3 מטר צידי. הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב ארנונה עניין מספר קומות ומציע 6 קומות כאשר מותר להציע בינוי עד 6 קומות ולכן התכנית המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת בנייה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות קיימות, סה"כ 6 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר וכן ריצוף גג למרפסת. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה. תוספות בנייה לפי תמ"א 38 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, תוספת של 8 יח"ד חדשות על 12 יח"ד קיימות, סה"כ 20 יח"ד.		

בניית מחסן עד 20 מ"ר. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. קו בניין קדמי לא סומן כנדרש. יש לסמן 3 מטרים מגבול הפקעה. יש לציין, כי גם לאחר הסימון כראוי ונסיגה כלפי פנים החלקה במטר אחד, הבינוי בחזית זו עדיין יהיה בתחום קו בניין תמ"א. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות המותר בבקשה עבור קומה וחצי הינו 813 מ"ר. בבקשה מוצע 810 מ"ר. מוצע כמותר. בבקשה מוצעות נסיגות וניוד שטחים בקומות החדשות. לא ניתן לאשר ללא פקסום הקלה. יש להציע קומה מלאה ומעליה חצי קומה כנדרש. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. ההקלה שפורסמה מתייתרת בנושא זה. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות		

מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה. ע"פ חו"ד מחלקת שימור, לא ניתן לאשר הרחבת מרפסות זיזיות לכיוון חזית קדמית. נושא זה יוכרע בוועדה. מבחינת מחלקת רישוי אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטח אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א. בקומה החלקית העליונה מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן לאשר מרפסות אלו. יש לבטל. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בוגרים רבים במגרש ובצמוד לו. עצים מספר 15,16 (בעלי ערך בינוני) בחזית הבניין לרחוב מוצעים לעקירה – יש לסמנם לשימור, הם רחוקים מבינוי ואין סיבה תכנונית לעקרים. עץ מספר 13 – בעל ערך גבוה מסוג ושינגטוניה חסונה נמצא בסמיכות למתקן חניה מתוכנן המצריך חפירה – בפיקוח צמוד של אגרונום בנוסף ליתר העצים המסומנים לשימור. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות – נדרש להציע נגישות מלאה. יש לצמצם את רוחב המדרגות עד ל80 ס"מ ולהגדיל את פתח תא המעלית. תברואה מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחן מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. נראה כי 2 עגלות עבור 20 יח"ד (קיימות ומוצעות) לא מספיק. ככל שידרש להוסיף עגלות יש לתאם את מיקומן עם מחלקת תכנון עיר. 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.		

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבנן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם. בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(איכות סביבה, שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה 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.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
	08/10/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : דרך קיימת או מאושרת חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, מאור ברעם, לפתיחת תיק מיום 2.9.2023 בהתאם לחו"ד שהתקבלה בתאריך 26.12.2022. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 15.5.2023 בהתאם להחלטת ועדת שימור : המבנה מוגדר בתכנית אב ארנונה מס' 30055 - מתחם תכנון 5-מרקם לשימור. אין התנגדות לבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38/1 לחיזוק ותוספות בניה לבנין הקיים בכפוף לתנאים הבאים : 1. מיקום ממ"דים- עמודות הממ"ד ופתחי הממ"ד המבוקשים בחזית קדמית אינן מקובלים. יש להציע חלופה תכנונית בחזיתות הצד. עפ"י תכנית אב ארנונה סעיף 6.1 ד. 8 : " תיאסר בנית ממדים כלפי חזית הרחוב הקדמית " 2. מרפסות- הרחבת המרפסות בחזית קדמית אינה מקובלת. המלצת מחלקת השימור תומכת בסעיף 2 להמלצת מהנדס העיר. 3. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 02.03.22 מוצעים 12 עצים בעלי ערכיות בינונית לעקירה עקב הבינוי והחנייה המוצעת. יש לתכנן את החנייה והבינוי כך שתהיה פגיעה מינימלית בעצים. העצים ישולבו בתכנון וישמרו ככל הניתן. ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. כגון עצים 11,15 יש להציע נטיעות חדשות כנגד עקירת עצים ביחס של 1:1 ולסמן עצים מוצעים ע"ג תכנית הפיתוח.		

חשיבות רבה לשמירת העצים בתחום החצר הקדמית לרחוב. יש להתייחס לסעיף 6.5 בתכנית אב לעניין נטיעת עצים, סוגיהם ומיקומם. 4. חניה- יש לבחון חניות מוצעות בהתאם לסקר עצים. יש לתכנן את הגישה לחניות ולמקם את החניות תוך שמירה על העצים הקיימים. 5. חומרי גמר- חומרי בניה יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את החומרים. מעקות מזכוכית אינם מקובלים, יש לתכנן כדוגמת הפרזול הקיים. *ע"פ המוצג בהרמוניקה נראה כי הסעיפים המהותיים תוקנו. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : מוצעות 8 יח"ד. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 26 מקומות חניה. בתכנית מוצע 16 מקומות חניה, חסרים 10 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה חניה עבור חלק מהמתחם שלא בהתאם לתקן החניה. מדרש 26 מקומות חניה, מוצע 16 מקומות חניה. לאור החשיבות של חיזוק הבניין, מומלץ לוועדה לאשר. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה, אזור מגורים(תלפיות) 5 : 6 קומות ב%240. קווי בניין 4 מטר קדמי ואחורי ו-3 מטר צידי. הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב ארנונה עניין מספר קומות ומציע 6 קומות כאשר מותר להציע בינוי עד 6 קומות ולכן התכנית המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. תכנון – חוו"ד תכנון עיר		

מוצעת תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות(בניין קטן בהגדרתו) מוגש עם עוד 2 בניינים ויחד נבחנו לעניין מבנן בהגדרתו בתכנית 10038 : קורא הדורות 15 – 12 יח"ד, הפלמ"ח 71 – 6 יח"ד, מרדכי היהודי 18 – 8 יח"ד. לאור החלטת וועדת ערר מספר 1116/23+1115 בנושא מבנן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבנן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא יתרון תכנוני כלשהו, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. לאור זאת, נדרש לצמצם את תוספת חצי הקומה הנוסף המוצעת מכוח מבנן. המשמעות היא כי ניתן לאפשר תוספת של 1.5 קומות בלבד על גבי המבנה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת בנייה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות קיימות, סה"כ 6 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר וכן ריצוף גג למרפסת. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה. תוספות בנייה לפי תמ"א 38 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, תוספת של 8 יח"ד חדשות על 12 יח"ד קיימות, סה"כ 20 יח"ד. בניית מחסן עד 20 מ"ר. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. קו בניין קדמי לא סומן כנדרש. יש לסמן 3 מטרים מגבול הפקעה. יש לציין, כי גם לאחר הסימון כראוי ונסיגה כלפי פנים החלקה במטר אחד, הבינוי בחזית זו עדיין יהיה בתחום קו בניין תמ"א. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש.		

שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג ממכסת השטחים המותרים וזאת לאור חו"ד מעודכנת מאת תכנון עיר לעניין מבנן. על שטח הקומות החדשות להיות 1.5 משטח קומה טיפוסית, בשטח ובנפח. יש לבצע את הצמצום הנדרש ולהראות חישוב כי הקומות הנ"ל עומדות במותר. לאחר צמצום הקומה, יבוצע חישוב על מנת לוודא כי השטחים אכן עומדים במותר. כמו כן, יש להציג בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר לדירור בר השגה. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים. גובה מחסנים יוגבל ל-2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. ההקלה שפורסמה מתייתרת בנושא זה. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה. ע"פ חו"ד מחלקת שימור, לא ניתן לאשר הרחבת מרפסות זיזיות לכיוון חזית קדמית. נושא זה יוכרע בוועדה. מבחינת מחלקת רישוי אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בוגרים רבים במגרש ובצמוד לו. עצים מספר 15,16 (בעלי ערך בינוני) בחזית הבניין לרחוב מוצעים לעקירה – יש לסמנם לשימור, הם רחוקים מבניו ואין סיבה תכנונית לעקרים. עץ מספר 13 – בעל ערך גבוה מסוג ושינגטוניה חסונה נמצא		

בסמיכות למתקן חניה מתוכנן המצריך חפירה – בפיקוח צמוד של אגרונום בנוסף ליתר העצים המסומנים לשימור. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות – נדרש להציע נגישות מלאה. יש לצמצם את רוחב המדרגות עד ל80 ס"מ ולהגדיל את פתח תא המעלית. תברואה מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחן מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. נראה כי 2 עגלות עבור 20 יח"ד(קיימות ומוצעות) לא מספיק. ככל שיידרש להוסיף עגלות יש לתאם את מיקומן עם מחלקת תכנון עיר. 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. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

המלצת המחלקה לדחות במתכונת המוצעת. יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבנן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם. בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(איכות סביבה, שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה 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.	08/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות קיימות, סה"כ 6 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 8 יח"ד קיים 12 יח"ד, סה"כ 20 יח"ד בניית מחסן עד 20 מ"ר	28/05/2024	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

	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
	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	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	18	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.
	19	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :

מוצעות 8 יח"ד. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 22 מקומות חניה. בתכנית מוצע 16 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה.

תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור.

בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

חישוב שטחים

ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש.

שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

שטח הקומות החדשות המותר בבקשה עבור קומה וחצי הינו 813 מ"ר. בבקשה מוצע 810 מ"ר. מוצע כמותר. בבקשה מוצעות נסיגות וניוד שטחים בקומות החדשות. לא ניתן לאשר ללא פקסום הקלה. יש להציע קומה מלאה ומעליה חצי קומה כנדרש.

מחסנים

מוצעים 6 מחסנים חדשים.

גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר.

יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. ההקלה שפורסמה מתייתרת בנושא זה.

תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה.

מרפסות

מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה.

ע"פ חו"ד מחלקת שימור, לא ניתן לאשר הרחבת מרפסות זיזיות לכיוון חזית קדמית. נושא זה יוכרע בוועדה.

מבחינת מחלקת רישוי אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א.

בקומה החלקית העליונה מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן לאשר מרפסות אלו. יש לבטל.

עצים

ע"פ סקר עצים קיימים עצים בוגרים רבים במגרש ובצמוד לו. עצים מספר 15,16 (בעלי ערך בינוני) בחזית הבניין לרחוב מוצעים לעקירה – יש לסמנם לשימור, הם רחוקים מבינוי ואין סיבה תכנונית לעקרים.

עץ מספר 13 – בעל ערך גבוה מסוג ושינגטוניה חסונה נמצא בסמיכות למתקן חניה מתוכנן המצריך חפירה – בפיקוח צמוד של אגרונום בנוסף ליתר העצים המסומנים לשימור.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות – נדרש להציע נגישות מלאה. יש לצמצם את רוחב המדרגות עד ל80 ס"מ ולהגדיל את פתח תא המעלית.

תברואה

מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחן מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. נראה כי 2 עגלות עבור 20 יח"ד(קיימות ומוצעות) לא מספיק. ככל שיידרש להוסיף עגלות יש לתאם את מיקומן עם מחלקת תכנון עיר.

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.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a1.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2020/0474.00</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גינזבורג דביר
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דורות ראשונים 7 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	165	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
117879	תחילת תוקף	07/03/2016			
2513א	תחילת תוקף	12/06/1988			
30049ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

2020/0474.00 – דורות ראשונים 7

מהות הבקשה :

הבקשה נידונה בתאריך 29.3.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה עברה לגורמים לצורך מילוי תנאים להוצאת היתר. בשלב זה נדרשים המבקשים להציג אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני הגז המוצע במגרש.

הוצגה חוות דעת מאת חברת אמישרגז ולפיה לא ניתן למקם בלוני גז בבקשה מאחר ולא נמצא מקום תקני לאור קרבה למפלס נמוך וסכנה בעת דליפה (מסמך מתויד בארכיב אופטי).

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לפטור מהתקנת מערכת גז בבניין בהתאם לנימוק הנ"ל.

מידע קודם

מתאריך	
13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה 2020/0474.00 – דורות ראשונים 7 מהות הבקשה הבקשה נידונה בתאריך 29.3.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה עברה לגורמים לצורך מילוי תנאים להוצאת היתר. בשלב זה נדרשים המבקשים להציג אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני הגז המוצע במגרש. הוצגה חוות דעת מאת חברת אמישרגז ולפיה לא ניתן למקם בלוני גז בבקשה מאחר ולא נמצא מקום תקני לאור קרבה למפלס נמוך וסכנה בעת דליפה (מסמך מתויד בארכיב אופטי). בהתאם לאמור, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לפטור מהתקנת מערכת גז בבניין בהתאם לנימוק הנ"ל.
13/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30049 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :

1. המדובר בהסכמות חוזיות בין הצדדים . 2. בהינתן הסכמות אלו, הערר נמחק לבקשת העוררים והמשיב 2, ללא התנגדות הוועדה המקומית שאינה צד להסכם. 3. בנסיבות הענין אין צו להוצאות. ראה החלטה בארכיב האופטי	10/11/2022	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 סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לעניין ההתנגדויות – הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות של עו"ד איתן לוי בשם דיירי דורות ראשונים 9 ומבקשת לקבל ממהנדס הפרוייקט חו"ד מפורטת לענין יציבות המבנה השכן והתייחסות לנזקים העלולים להגרם לו. המהנדס הצהיר במעמד הוועדה כי ההנחיות לפרוייקט הן לא להשתמש בכלים כבדים. עוד הוצהר, כי כל נזק שיגרם למבנה השכן יתוקן. להלן התיקונים : שימור הבקשה נידונה בוועדת השימור ואושרה בתנאים אשר יהוו תנאי למתן היתר בניה ולקבלת תעודת גמר יש להגיש אישור סופי של מחלקת השימור. מחסנים לציין שטח וגובה על כל מחסן. חיזוק פנימי – מוצע חיזוק פנימי למבנה הקיים בתחום הדירות הקיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת 100% חתימות של בעלי הדירות לחיזוק המוצע לדירתם. פיתוח שטח יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2	29/03/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהוראות תכנית 10038. יש להציג מיקום פתרון אשפה, פתרון גז, גמל מים וארונות תשתיות. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. יש להציג פיתרון ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית . מוצע עץ לעקירה בהתאם לתב"ע. יש להציג תמונת העץ ושמו. יש להוציא רשיון עקירה כחוק. יש להציע עצים לנטיעה, בתאום עם אגף שפ"ע, עפ"י הוראות התב"ע- סעיף 4.2.יד. לא מוצע פיתרון מיגוני למסחר - יש להציג פיתרון מיגוני לשטח המסחרי. מרפסות זיז מוצעות יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד מכוח תכנית 117879 מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד, הקומה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי, אך נספח הבינוי אינו מחייב לעניין תכנון הקומה הקומה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים, אינה חורגת מסך השטחים המותרים עפ"י התכנית ומספר יח"ד הינו בהתאם לתכנית החלה – ע"כ אין מניעה לאשר את הקומה המבוקשת. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובתכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להציג שיפועם וניקוזים. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
לבקשת המתנגדים הדיון בתיק ידחה למועד אחר	23/02/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : 12 יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר כ"א. לא מוצעת חניה בתחום החלקה לא נדש להציע חניה לדירות בשטח דל עד 45 מ"ר באיזור מע"ר	10/08/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

ע"כ המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. במרכז העיר דירות עד 45מ"ר ומסחר פטורים מחניה. חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת השימור ואושרה בתנאים אשר יהוו תנאי למתן היתר בניה ולקבלת תעודת גמר יש להגיש אישור סופי של מחלקת השימור. חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה – העץ לעקירה חייב לקבל רישיון עקירה ממחלקת הגננות. תנאי לתעודת גמר נטיעת 2 עצים בוגרים. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה . קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית 117879 מחסנים התכנון הפנימי של המחסנים שונה מנספח הבינוי – נספח הבינוי אינו מחייב לעניין תכנון המחסנים. שטח קומת המחסנים המוצע הינו 92 מ"ר , עפ"י התב"ע מותר 95 מ"ר – המוצע עומד במותר. גובה מחסנים מוצג 2.20 מ' כמותר ע"כ אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים יש לציין שטח וגובה על כל מחסן. מעלית ע"כ שטח דירה קיימת – בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. חיזוק פנימי – מוצע חיזוק פנימי למבנה הקיים בתחום הדירות הקיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת 100% חתימות של בעלי הדירות לחיזוק המוצע לדירתם. פיתוח שטח 1. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. 2. יש להציג מיקום פתרון אשפה, פתרון גז, גמל מים		

וארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג פיתרון ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית . 5. מוצע עץ לעקירה בהתאם לתב"ע. יש להציג תמונת העץ ושמו. יש להוציא רשיון עקירה כחוק. יש להציע עצים לנטיעה, בתאום עם אגף שפ"ע, עפ"י הוראות התב"ע- סעיף 4.2.יד. קומת קרקע קומת הקרקע משמשת עבור מסחר מוצע הרחבת מסחר קיים בתחום קו הבניין המותר בשטח של 25 מ"ר בנוסף 54 מ"ר מסחר קיים עפ"י הוראות התכנית מותר שטח מסחרי עד 105 מ"ר – המוצע עומד במותר – וע"כ אין מניעה לאשר. לא מוצע פיתרון מיגוני למסחר - יש להציג פיתרון מיגוני לשטח המסחרי. קומות קיימות א' ב' לדירות הדרומיות - לא מוצעות תוספות אלא רק מוצע חיזוק פנימי – ניתן לאשר כנכתב לעיל. לדירות הצפוניות - מוצעות תוספות בניה בשטח עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר. מרפסות זיו מוצעות מוצעות מרפסות בקומות החדשות – בתוך תחום קו הבניין המותר ע"י התכנית ובהתאם לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות קומה ג' ד' – קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 בכל קומה – מכוח תמ"א הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד מכוח תכנית 117879 מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד, הקומה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי, אך נספח הבינוי אינו מחייב לעניין תכנון הקומה הקומה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים, אינה חורגת מסך השטחים המותרים עפ"י התכנית ומספר יח"ד הינו בהתאם לתכנית החלה – ע"כ אין מניעה לאשר את הקומה המבוקשת. גג הבניין		

- יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתיכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להציג שיפועם וניקוזים. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 4 התנגדויות מאת דייר המבנה הסמוך רח' דורות ראשונים 9 , להלן עיקרי ההתנגדויות : 1. הכבדה על תשתיות 2. צפיפות אוכלוסין 3. פגיעה תכנונית וחוסר אחידות תכנונית. 4. פגיעה בחזות אחידה של המבנים. 5. פגיעה בפרטיות המתנגדים. 6. פגיעה בכניסת אור אוויר שמש לבתי המתנגדים. 7. חריגה מהתב"ע הקיימת. 8. גריעה מזכויות הבניה העתידיות של המתנגדים.		
חוות דעת מחלקת תכנון עיר התקבלה חו"ד מאת אדר' מרים פלדמן בשם מהנדס העיר 14992 : א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח התוכנית (מ"ר) מע"ר דורות ראשונים 7 30049/165 131.94	10/08/2021	חוות דעת תכנונית

1. תיאור מצב קיים : מבנה היסטורי בן 3 קומות, 6 יח"ד + מסחר בקומת הקרקע. בינוי רציף ואופייני למע"ר 2. מועד הקמת המבנה : שנות ה-30 במאה ה-20 (לפי תיק תיעוד) 3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038 : · המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית · הבניין הוא בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין מוגדר לשימור בתב"ע המאושרת משנת 2016 (מס' 117879) ולא מופיע בכרטיסיות · המבנה אינו מבנה גדול על פי הגדרתו בהוראות התכנית 4. רקע סטטוטורי : · תוכנית מתאר 62 משנת 1959 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מסחרי, היקף זכויות בניה 150% ב-3 קומות · תוכנית מס' 2513 א' משנת 1988 - התוכנית חלה על כל ה"משולש" ההיסטורי של מרכז העיר ("המדרחוב") ומגדירה הנחיות לחזית מסחרית מע"רית. התוכנית לא הגדירה תוספת/שינוי בזכויות בניה. · תוכנית 117879 משנת 2016, מייעדת את החלקה למגורים ומסחר, תוספת 3 קומות על הקיים + קומת מרתף + קומת גלריה בקומת המסחר (קרקע), הגדלת מס' יח"ד ל-12, 742% אחוזי בניה מירביים 5. נתונים סטטוטוריים : זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי אחורי צידי 402- מגורים 105- מסחר		

278- מגורים		
52- מסחר		
6 + מרתף		
*0		
*2		
0		
*וקו בניין למרפסות לפי תשריט		
תשריט תוכנית 117879		
6. מדיניות תכנונית : מע"ר עד 8 קומות לפי מתאר 2000. עד 6 קומות לפי דלתון (812 גובה אבסולוטי)		
7. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה מע"ר (פטור ליח"ד קטנות מ-45 מ"ר)		
ב. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038, בהתאם לנתוני המגרש		
על פי סעיף 4.1.2.1 בהוראות 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן :		
1. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 150 מ"ר.		
2. תוספת 2 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות מכח 10038 (מבנה היסטורי, ע"פ התנאים בתחתית טבלה א' בסעיף 4.1.2.1).		
3. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים.		
4. עבור תוספת 2 קומות מלאות למבנה היסטורי [לפי סעיף 4.1.2.1 ס"ק (4)+(8)] קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים בחזית אחורית.		
הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר.		
ג. תיאור הבקשה		
1. תוספות מבוקשות מכוח 10038 :		
1.1. בקומות הקיימות מוצעת הרחבה ליח"ד(מסחר) האחורית בסך 11.4 מ"ר עיקרי + ממ"ד בגודל של 14 מ"ר.		
1.2. תוספת 2 קומות חדשות מכח 10038 וקומה נוספת מכח תוכנית 117879.. סה"כ 6 קומות + מרתף		

1.3. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 75.25 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים. 1.4. תוספת 6 יחידות חדשות ב-3 קומות הנוספות 1.5. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 114.7 מ"ר מירבי, כולל מרפסות מקורות קיימות. 1.6. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 115.97 מ"ר (כולל מרפסות). ב-3 הקומות החדשות מוצע ממ"ק משותף עבור 2 יח"ד. 1.7. הבקשה מציעה כניסה ממפלס הקרקע (+790.65) 1.8. הבקשה מציעה חנית נכים מחוץ לשטח החלקה. מאחר שכלל הדירות המוצעות קטנות מ-45 מ"ר לכן לפי תקן החניה במע"ר הינן פטורות מחניה. 1.9. תוספת 221.86 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 1.10. הבקשה מציעה מחסנים בקומות המרתף- מוצעים 10 מחסנים וחדר לאיסוף קרטונים עבור 12 יח"ד ויחידת מסחר. 1.11. התכנית מציעה בקומות הטיפוסיות אשר מעל קומת הקרקע ממ"ק/ממ"ד בשטח 13.7 מ"ר ברוטו תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות : תוספת קומה שישית + קומת מרתף, תוספת מרפסות ומעליות- מכח תב"ע 117879. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1 : הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית. 2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות המע"ר הן במס' קומות והן באחוזי הבנייה מאחר והיא תואמת כמעט לחלוטין לתב"ע מאושרת. התכנית חורגת ממדיניות תכנית הדלתון לאזור זה במרכז העיר ומהתכנית המאושרת, לעניין גובה המבנה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבנייה לשכונה על פי מדיניות התכנון. ניתן לבקש קו בניין קדמי 0 לרחוב בהקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. קו בניין צידי 0 ע"פ סעיף 15 לתמ"א 38, באישור מהנדס העיר, ומאחר ומדובר במבנה קיים במרקם המאופיין בבנייני כזה. יש חריגה מקו בניין אחורי לממ"ד/ממ"ק, כאשר מדובר במבנה היסטורי במסלול תוספות בניה, ועל פי חלופה א' לקווי הבניין יש לשמור על קו בניין אחורי של 2 מ', ללא חריגות		

כולל לממ"ד. 4. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית טרם נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-6 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות (נתונים ע"פ בדיקה בשטח). בנוסף קיימות מספר תכניות מאושרות על פי המדיניות, כך שהבקשה אינה חורגת מהגובה המאושר להן 6. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים עץ בחלקו האחורי של המגרש שמיועד ומאושר לעקירה בתב"ע שבתוקף (מס' 117879). יש להציע שתילת שני עצים חלופיים בגודל 8 גובה 4,5 מ' על פי סעיף 4.2.2 יד בתקנון התכנית המאושרת. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים : נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 16.2.17. בעלים בודד בחלקה. 100% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור : המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 2 לאשר את התכנית ובתנאים הבאים : 1. תכנית הנדסית – יש להציג אישור מהנדס שימור לתוספות המבוקשות. מכיוון שהחזית לשימור צמודה לבניינים בחלקות הסמוכות, אישור המהנדס יכלול גם הנחיות לביצוע החפירה לקומת המרתף והבניה ללא פגיעה בחזית. 2. במידה וימצאו אלמנטים אדריכליים בתת הקרקע שמחלקת שימור תחליט שהם ראויים לשימור, הבנייה התת קרקעית תיבחן מחדש. 3. השינויים מנספח הבינוי של התב"ע בחדר המדרגות מבורכים. חדר המדרגות המוצע מתוכנן במיקומו המקורי ולא כפי שאושר בתב"ע. יש לבחון שיקום ושימוש מחדש במרצפות הבטון הצהובות ובמדרגות או שחזור שלהם. 4. חיפוי המרפסות – על אף שהמרפסות המקוריות מחופות באבן מלאכותית, הן חלק מהמבנה ההיסטורי ויש להשאירן. המרפסות בבניינים האחרים ברח' דורות ראשונים כוללות		

מעקות ברזל או מעקות בנויים מחופים אבן או שילוב שלהן. מרפסות מחופות טיח במבנים ההיסטוריים אינן אופייניות לרחוב הנדון. החיפויים בחזית הקומות החדשות ובמרפסות החדשות מקובלים. 5. פרטים – יש להוסיף שרטוט פרט של פתח הכניסה ושחזור הדלת המקורית על סמך מקבילות או צילומים היסטוריים. 6. יש להראות פתרון לתשתיות ואשפה. 7. תנאי למתן היתר בנייה : הגשת כתב התחייבות וערבות למחלקת השימור בדבר שיפוץ, ניקוי חזיתות, הסרת תשתיות, חיווט, מזגנים ושאר מפגעים בחזיתות. 8. תנאי למתן היתר בנייה : נספח פרטים שיכלול תאום חומרי גמר וצבעים עם מחלקת השימור. 9. תנאי להיתר בניה – אדריכל שימור מלווה. 10. תנאי להיתר בניה – אישור תיק התיעוד. החלטת ועדת שימור מס' 2 לאשר את התכנית ובתנאים הבאים : 1. תכנית הנדסית – יש להציג אישור מהנדס שימור לתוספות המבוקשות. מכיוון שהחזית לשימור צמודה לבניינים בחלקות הסמוכות, אישור המהנדס יכלול גם הנחיות לביצוע החפירה לקומת המרתף והבניה ללא פגיעה בחזית. 2. במידה וימצאו אלמנטים אדריכליים בתת הקרקע שמחלקת שימור תחליט שהם ראויים לשימור, הבנייה התת קרקעית תיבחן מחדש. 3. השינויים מנספח הבינוי של התב"ע בחדר המדרגות מבורכים. חדר המדרגות המוצע מתוכנן במיקומו המקורי ולא כפי שאושר בתב"ע. יש לבחון שיקום ושימוש מחדש במרפסות הבטון הצהובות ובמדרגות או שחזור שלהם. 4. חיפוי המרפסות – ככל שהמרפסות הקיימות ההיסטוריות לא ניתנות לשיקום אזי ניתן להחליף לחיפוי אבן חדש. במרפסות בקומות החדשות – ניתן לשמור על קו אחיד, בחומרים חדשים ובתיאום עם מחלקת שימור. 5. פרטים – יש להוסיף שרטוט פרט של פתח הכניסה ושחזור הדלת המקורית על סמך מקבילות או צילומים היסטוריים. 6. יש להראות פתרון לתשתיות ואשפה. 7. תנאי למתן היתר בנייה : הגשת כתב התחייבות וערבות למחלקת השימור בדבר שיפוץ, ניקוי חזיתות, הסרת תשתיות, חיווט, מזגנים ושאר מפגעים בחזיתות. 8. תנאי למתן היתר בנייה : נספח פרטים שיכלול תאום		

חומרי גמר וצבעים עם מחלקת השימור.		
9. תנאי להיתר בניה – אדריכל שימור מלווה.		
10. תנאי להיתר בניה – אישור תיק התיעוד.		
2. תושי"ה:		
נתונים להחלטת הוועדה		
סוג הבקשה		
תמ"א 38		
גוש/חלקה		
30049/165		
כתובת		
דורות ראשונים 7		
הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה		
לא		
מס' יח"ד קיים בבנין		
0		
מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון		
0		
תוספת יח"ד מבוקשת		
12 יח"ד+מסחר		
מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת		
מע"ר-פטור מחניה		
סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		
0		
סה"כ מוצע בתכנית		
0		
מס' מקומות חניה חסרים		
0		

מס' חניות שניתן להוסיף במגרש רגיל 0 ע"י מתקנים 0 חניון עם קרן חניה באזור כן/לא - מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה - המלצה ממליצה לאשר את הבקשה. במרכז העיר דירות עד 45מ"ר ומסחר פטורים מחניה. 3. מהנדס : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 17.02.20 : 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים : תכנית הגשה נכונה לתאריך 03.12.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי נכונה לתאריך 19.11.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות מעודכנות שהוכנו ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי נכונה לתאריך 11.02.20. (טרם התקבלה תכנית מודפסת) ? דו"ח בדיקת מבנה מס' 1096160 : "שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים" של system מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 24.04.19. ? דו"ח ביסוס מס' 205958 של המהנדס יובל רימון (אגסי רימון הנדסת קרקע וביסוס) מתאריך 12.03.18. ? דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שנערך ע"י המהנדס אנטולי בורושנסקי בחודש נובמבר 2019. ? הצהרת המהנדס – נספח 1. ? דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2.		

? טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3.		
? אישור מתכנן השלד – נספח 4.		
2. תיאור המבנה הקיים : מדובר במבנה בן שלוש קומות. עפ"י הצהרת המהנדס, המבנה הוקם בשנות השלושים והארבעים של המאה הקודמת. אין אינדיקציה בדו"ח המעבדה או בהצהרת המהנדס לגבי שיטת הבניה של התקרות. סביר להניח, עפ"י תקופת הבנייה, שהתקרות בנויות על רצף של קורות פלדה עם השלמת יציקה דקה ביניהן ("תקרת ריילסים") או תקרות מקשיות מבטון מזויין בעובי מינימאלי. התקרות נשענות על קירות הבנויות בעיקר מבטון לא מזויין, אך קיימים מספר קירות הבנויים מבטון מזויין. עובי קירות אלה לא עולים על 12 ס"מ, לכן לא מהווים מערכת הקשחה למבנה. קיר החזית ושלוש התקרות הראשונות בחלקן הפונות לחזית (כנראה, הבנייה המקורית) מיועדים לשימור. שטח המבנה, עפ"י הצהרת המהנדס הינו כ- 175 מ"ר. לפי חישוב שערכתי על פי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.43 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ- 0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד'), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. לאור עובדות אלו, ולאור העובדה שבבניין תוכנן ובוצע לפני הכניסה לתוקף של התקינה לעמידות מבנים ברעידות אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038.		
3. תיאור מבנה המחוזק והמורחב : מדובר בפועל במבנה חדש, אשר רק שלושה תקרות וקיר חזית יישמרו בתוכו. כל האלמנטים האנכיים במבנה יוחלפו בחדשים, פרט לעמוד פנימי אחד וקיר חזית שיחוזק על ידי קיר בטון מזויין יצוק בצד הפנימי שלו אשר יחובר באמצעים מכניים (קוצים). המבנה יורחב ע"י מרתף חלקי, שלוש קומות עיליות נוספות ומרפסת זיזית חדשה בקומה השלישית. המרתף החדש ייבנה תוך דיפון לצד המבנים השכנים ושל צלע המרתף המקביל לקיר החזית, לצורך הגנה עליהם מפני התמוטטות. עמוד פנימי של המבנה שגם הוא ישמר, יוארך כלפי מטה, תוך החלפתו באופן זמני בעמודי פלדה ותמיכת כל התקרות המיועדות לשימור עד להשלמת עבודות ההארכה. לעמוד הקיים יוצמד עמוד פלדה באופן קבוע. תקרות הקומות החדשות יהיו מקשיות ובעובי של 20 ס"מ. הן תשענה על גבי אלמנטים אנכיים חדשים או מחוזקים. המרפסת החדשה בקומה השלישית תיבנה בעזרת קורות פלדה זיזיות הרתומות לתקרה הקיימת. על המתכנן לתכנן חיזוק לתקרה הזאת ע"י השלמת יציקה או אמצעי אחר המקובל מבחינה הנדסית, לשם קבלת העומסים החדשים המופעלים		

עליה ע"י המרפסת החדשה. שטח המבנה המורחב הינו כ- 732 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. 4. שתית הקרקע וביסוס : באתר נערכו סיורים וסקר גיאולוגי. שתית הקרקע מורכבת מסלעי גיר ודולומיט השייכים לתצורת "ורדים" (מיזי אחמר) קיימת באתר פעולה קראסטית, המתבטאת בהופעת חללים או מערות תת-קרקעיות וסדקים עקב פעולת מים תת-קרקעיים. על שכבת הסלע קיימת שכבת אדמה חרסיתית מעורבת עם צרורות. עובי שכבה זאת 0.5 מ' עד 1.0 מ', ואף יותר. הנחת העבודה היא שהביסוס הקיים הינו ביסוס רדוד. יש לאשש הנחה זאת עם תחילת העבודות. יסודות המבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ובודדים בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אינג' יובל רימון. לא תהיה חפירה מתחת למפלס התחתית של היסודות הקיימים אלא אם יהיו מוגנים ע"י קיר דיפון. 5. אנליזה דינמית עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס אנטולי בורושנסקי, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו : א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתנות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 6. תכניות א. לא נתגלו אי התאמות מהותיות בין תכניות קונסטרוקציה ואדריכלות. יש להטמיעה את קירות הדיפון בתכניות ובחתכים אדריכליים. תכניות אדריכלות מעודכנות יובאו אלינו לחתימה. התקרה האחרונה הקיימת תחזק בהתאם להוראות בסעיף 3. המתכנן יראה חיזוקים אלה בתכנית קונסטרוקציה מעודכנת שתובא לחתימתו.		

7. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפריקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 8. התניות להיתר : המבנה יפונה מדייריו לפני תחילת העבודות ועד לסיומן וקבלת טופס 4. לסיכום : עקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי, בהתבסס על נתוני התכנון, עדכון תכניות האדריכלות עפ"י הדרישה בסעיף 6, ורישום הערות עפ"י סעיף 8 כתנאי להיתר. ו. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 11.11.19 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : 1. תכנון- התכנון תואם תב"ע מאושרת ברובו. להלן הערות : 2. קווי בניין- הבקשה מציעה קו בניין אחורי 2 מ' התואם לתב"ע המאושרת וקו בניין קדמי וצידי 0, תואם תב"ע. מקובל. 3. מרפסות- מוצעות מרפסות בתוך קווי בניין עיליים מאושרים בתב"ע, והמרפסות עוקבות למרפסות היסטוריות קיימות. מקובל. המרפסות בחזית הצפונית-אחורית הן חדשות לגמרי (הרחבת הבניין ביחס לחזית ההיסטורית) אך הן בתוך קווי בניין מאושרים בתב"ע ולכן הן מקובלות. מרחבים מוגנים- הבקשה אינה מציעה פתרונות מיגון עבור כלל יחידות הדיור במבנה. עבור דירות 1,2,4,5 ויחידת המסחר לא מוצע פתרון מיגון כלל, בהתייחס לנספח הבינוי של התב"ע המאושרת, לא מופיעים פתרונות מיגון עבור הנ"ל גם בתב"ע. יש לבדוק מול הג"א לגבי הדרישות עבור המסחר. וזאת מכיוון שלמסחר נוסף שטח בבקשה זו. עבור קומת המסחר- יש להציג פתרון מיגון בתוך שטח ההרחבה המוצג. רצוי בבסיס עמודת הממ"ק/ממ"ד המוצע, בכפוף לדרישת הג"א. בדירות 1,2,4,5 לא נוספו שטחים חדשים עבור הדירות. עבור יח"ד 7-12 מוצע ממ"ק עבור כל זוג יח"ד בקומה חדשה. מקובל. 4. שטחים- יחידות הדיור הקיימות שלא מקבלות ממ"ד אין מקבלות תוספת ואף קטנות ביחס למצב הקיים וזאת, עבור תוספת המעלית, ושינוי המדרגות. מקובל 5. גובה המבנה ומס' קומות- הבקשה מציעה 5 קומות מגורים מעל קומת מסחר גבוהה. בדומה למאושר בתב"ע. על כן מס' הקומות מקובל.		

בתב"ע קיימת סתירה בין נספח הבינוי המחייב לעניין גובה ובין טבלה 5 עם הערה מס' 1 המקושרת אליה. בטבלה 5 גובה הבניה המותר 21.27 ומעליו מעקה תקני. בנספח 20.80 ומעליו מעקה 57 ס"מ. גובה המבנה מוגדר כסטיה ניכרת. מאחר שטבלה 5 גוברת בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, ניתן לאשר גובה מירבי של 813.12 (כאשר נלקח בחשבון גובה מעקה תקני 1.20). הבקשה עומדת בגובה זה ועל כן מקובל. 6. חזיתות- יש להציג חזיתות מפורטות יותר וכן להציג הדמיות הכוללות את הסביבה. חומריות חדשה תתואם מול אדריכל העיר. 7. מחסנים- מוצעות 12 יח"ד ומוצעים עבורם 10 מחסנים בלבד. גודל המחסנים מינימלי ואינו מאפשר פיצול שלהם לטובת פתרון מחסן הגיוני עבור כל יח"ד. מוצע חדר לאיסוף קרטונים בקומת המרתף עבור דרישת מחלקת התברואה. לא ניתן להציע מחסנים כמספר יחידות הדיור ומכיוון שמוצעות גם יח"ד קטנות מאוד, ניתן לאשר. 8. שימור- התקיימה ועדת שימור. התקבל אישור השימור ע"ג התכנית 9. עצים- מוצע עץ לעקירה בהתאם לתב"ע. יש להציג תמונת העץ ושמו. יש להוציא רשיון עקירה כחוק. יש להציע עצים לנטיעה, בתאום עם אגף שפ"ע, עפ"י הוראות התב"ע- סעיף 4.2.יד. 10. ניקוז מי נגר- לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי יישאר עם גמר חומרים המאפשרים חילחול מי נגר. יש להציג בתוכנית הפיתוח 11. חניה- הבקשה אינה מציעה פתרון חניה. לפי חו"ד תושי"ה: מומלץ לאשר את הבקשה. במרכז העיר דירות עד 45מ"ר ומסחר פטורים מחניה. במסגרת הבקשה מוצעת חנית נכים אחת מחוץ לגבולות החלקה. יש להוכיח כי כלל הדירות המוצעות קטנות מ45 מ"ר. 12. מיזוג אוויר, צוברי גז, מים וחשמל- מקובל 13. תברואה- יש להציג פתרון בתיאום מח' תברואה ומחלקת תכנון. 14. נגישות- הבניין נגיש לחלוטין-אישור מחלקת נגישות 15. חשמל- יש להציג פניה לחברת החשמל לעניין דרישה לחדר מיתוג. 16. תוכנית פיתוח- יש להציג לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038.		

17. הערות טכניות/שרטוטים : - יש להוסיף גבהים אבסולוטיים (ביחס לפני הים) - יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א בכל השרטוטים ולציין מקרא - יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה, ראו למשל קומה שלישית- חסר - יש לסמן בבירור בכל התוכניות/חזיתות/חתכים את היקף הבינוי המוצע כתוספת 18. תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוות דעת מחלקת רישוי מצב סטטוטורי : במקום חלה תכנית המתאר 117879 המייעדת את החלקה לאיזור מגורים ומסחר הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : 12 יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר כ"א. לא מוצעת חניה בתחום החלקה לא נדש להציע חניה לדירות בשטח דל עד 45 מ"ר באיזור מע"ר ע"כ המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. במרכז העיר דירות עד 45 מ"ר ומסחר פטורים מחניה. חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת השימור ואושרה בתנאים אשר יהוו תנאי למתן היתר בניה ולקבלת תעודת גמר יש להגיש אישור סופי של מחלקת השימור. חו"ד מחלקת דרכים – אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה.		

חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה – העץ לעקירה חייב לקבל רישיון עקירה ממחלקת הגננות. תנאי לתעודת גמר נטיעת 2 עצים בוגרים. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה . פרסום פורסמו ההקלות הבאות חיזוק מבנה קיים מפני רעידות אדמה ע"י הוספת מגדל ממדים ותוספת דיור ע"פ תמא 038 - חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה הקלה בגין בנייה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62 - הריסת חלקי מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - הקמת 8 יח"ד חדשות כתוספת ל 4 יח"ד קיימות מעל קומת מסחר קיימת קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם בהתאם לקווי הבניין המותרים עפ"י התכנית החלה בחלקה בשלושת החזיתות למעט חזית אחורית כדלקמן : חזית קדמית – קו בניין 0 וקו בניין למרפסות מעל דרך חזיתות צידיות – קו בניין 0 חזית אחורית – 2 מ' מגבול המגרש + קו בניין למרפסות הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית 117879 מחסנים מוצעת חפירה קומה חדשה מתחת למבנה הקיים ובו מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד ושטח מסחרי בתחום קווי הבניין המותרים. התכנון הפנימי של המחסנים שונה מנספח הבינוי – נספח הבינוי אינו מחייב לעניין תכנון המחסנים. שטח קומת המחסנים המוצע הינו 92 מ"ר , עפ"י התב"ע מותר 95 מ"ר – המוצע עומד במותר. גובה מחסנים מוצג 2.20 מ' כמותר ע"כ אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים יש לציין שטח וגובה על כל מחסן. מעלית מוצעות מעלית בתוך קונטור הבניין הקיים ע"י שטח דירה קיימת – בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. חיזוק פנימי – מוצע חיזוק פנימי למבנה הקיים בתחום הדירות הקיימות - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת 100% חתימות של בעלי הדירות לחיזוק המוצע לדירתם. פיתוח שטח		

1. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. 2. יש להציג מיקום פתרון אשפה, פתרון גז, גמל מים וארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג פיתרון ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית . 5. מוצע עץ לעקירה בהתאם לתב"ע. יש להציג תמונת העץ ושמו. יש להוציא רשיון עקירה כחוק. יש להציע עצים לנטיעה, בתאום עם אגף שפ"ע, עפ"י הוראות התב"ע- סעיף 4.2.יד. קומת קרקע קומת הקרקע משמשת עבור מסחר מוצע הרחבת מסחר קיים בתחום קו הבניין המותר בשטח של 25 מ"ר בנוסף 54 מ"ר מסחר קיים עפ"י הוראות התכנית מותר שטח מסחרי עד 105 מ"ר – המוצע עומד במותר – וע"כ אין מניעה לאשר. לא מוצע פיתרון מיגוני למסחר - יש להציג פיתרון מיגוני לשטח המסחרי. קומות קיימות א' ב' בקומות אלו קיימות 6 יח"ד – 3 בכל קומה לדירות הדרומיות - לא מוצעות תוספות אלא רק מוצע חיזוק פנימי – ניתן לאשר כנכתב לעיל. לדירות הצפוניות - מוצעות תוספות בניה בשטח עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 100038 – ניתן לאשר. מרפסות זיז מוצעות מוצעות מרפסות בקומות החדשות – בתוך תחום קו הבניין המותר ע"י התכנית ובהתאם לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות קומה ג' ד' – קומות חדשות מוצעות ובהן 4 יח"ד – 2 בכל קומה – מכוח תמ"א 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 הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה מוצע ממ"ק עבור 2 יח"ד.		

הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ה' – קומה חדשה מוצעת ובה 2 יח"ד מכוח תכנית 117879 מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד, הקומה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי, אך נספח הבינוי אינו מחייב לעניין תכנון הקומה הקומה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים, אינה חורגת מסך השטחים המותרים עפ"י התכנית ומספר יח"ד הינו בהתאם לתכנית החלה – ע"כ אין מניעה לאשר את הקומה המבוקשת. גג הבניין - יש להציג את כל המערכות טכניות הנדרשות למבנה בתוכנית הגג ובחתיכים - יש להציג גישה משותפת לכל הדיירים למערכות הטכניות. - יש להציג שיפועם וניקוזים. - יש להוסיף מפלסים נדרשים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות בוצע הליך פרסומי והתקבלו 4 התנגדויות מאת דייר המבנה הסמוך רח' דורות ראשונים 9, להלן עיקרי ההתנגדויות: 1. הכבדה על תשתיות 2. צפיפות אוכלוסין 3. פגיעה תכנונית וחוסר אחידות תכנונית. 4. פגיעה בחזות אחידה של המבנים. 5. פגיעה בפרטיות המתנגדים. 6. פגיעה בכניסת אור אוויר שמש לבתי המתנגדים. 7. חריגה מהתב"ע הקיימת. 8. גריעה מזכויות הבניה העתידיות של המתנגדים.		
חיזוק מבנה קיים מפני רעידות אדמה ע"י הוספת מגדל ממדים ותוספת דיור ע"פ תמא 038 - חיזוק מבנה מפני רעידות אדמה הקלה בגין בנייה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תכנית מתאר לירושלים 62 - הריסת חלקי מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 -	27/10/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקמת 8 יח"ד חדשות כתוספת ל-4 יח"ד קיימות מעל קומת מסחר קיימת -		

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	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
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	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	13
כן	חו"ד מפורטת ממהנדס הפרוייקט לענין יציבות המבנה השכן והתייחסות לנזקים העלולים להגרם לו.	14
כן	אישור סופי של מחלקת השימור	15
כן	100% חתימות של בעלי דירות לחיזוק המוצע	16
	אישור חברת גז על העדר פתרון גז	17
כן	שפע - העץ לעקירה חייב לקבל רישיון עקירה ממחלקת הגננות	18
כן	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנח	19
כן	אישור המחלקה לאיכות הסביבה עבור פתרון מי נגר המוצע	20

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

2020/0474.00 – דורות ראשונים 7

מהות הבקשה

הבקשה נידונה בתאריך 29.3.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה עברה לגורמים לצורך מילוי תנאים להוצאת היתר. בשלב זה נדרשים המבקשים להציג אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני הגז המוצע במגרש.

הוצגה חוות דעת מאת חברת אמישרגז ולפיה לא ניתן למקם בלוני גז בבקשה מאחר ולא נמצא מקום תקני לאור קרבה למפלס נמוך וסכנה בעת דליפה (מסמך מתויד בארכיב אופטי).

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת בפני הועדה להכרעה באם לפטור מהתקנת מערכת גז בבניין
בהתאם לנימוק הני"ל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0038.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית קיר תומך/מגן, פיתוח שטח ציבורי פתוח, התקנת מעלית חיצונית, חפירה ומילוי, עבודות הריסה, עבודות לשיפור נגישות
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח, גשר
מהות בקשה	גשר ומעלית מרחוב ולוס בשכונת מלחה, ליד בית הספר אורט, ועד רחוב השועל. כולל עבודות פיתוח שטח קירות תמך, מדרכות וגינון.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ממליה קובי
עורך הבקשה	אדריכל דגן טובה
מתכנן השלד	ברדח אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

השועל 0, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	24	לא
30455	41	לא
30455	134	לא
30455	21	לא
30455	112	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993			
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993			
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			

תאור הבקשה

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע גשר 21 מעליות מרחוב ולוס בשכונת מלחה ליד בית ספר אורט ועד רחוב השועל להנגשתו למעבר לרכבת הקלה .

העבודה כוללת בניית גשר חדש להולכי רגל, בניית מעלית חימונית, עבודות חפירה, ועבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ארונות חשמל ותקשורת ריצוף וריהוט רחוב , ועוד...

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149

הבקשה הוגשה ע"י- אגף תושי"ה.

בעל הזכות בנכס- אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תנאים שהתקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר. בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה. חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע גשר 21 מעליות מרחוב ולוס בשכונת מלחה

ליד בית ספר אורט ועד רחוב השועל להנגשתו למעבר לרכבת הקלה . העבודה כוללת בניית גשר חדש להולכי רגל, בניית מעלית חיצונית, עבודות חפירה, ועבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף ארונות חשמל ותקשורת וריהוט רחוב , ועוד... הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות. התב"עות החלות במקום : 5/68/01- שיכון ציבורי 1289/108 תחילת תוקף 29/05/2000 5/68/04- שיכון ציבורי גרעין כפר מנחת תחילת תוקף : 01/02/2005 ייעודים : שטח לעיצוב נוף מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך קיימת או מאושרת. התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת ביצוע פרויקט מצרני ביעודים הנ"ל. התקבלה התייחסות של עו"ד אילנית מיכאלי ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה בהתאם לחו"ד המשפטית שהתקבלה. מסמך החו"ד ואישור אילנית במייל מתויקים בארכיב האופטי. מעליות וחדרים טכניים : המעליות המוצעות הינם צמודות אחת לשנייה, ממפלס תחתון +734.43 ועד לגובה מפלס העליון של הגשר 756.70 + בגוש 30455/21 שייעודו- שטח לעיצוב נוף שטח מוצע של המעליות : 18.28 מ"ר. ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2419 מ"ר - שטח מעלית עומד ב-5% . המלצה :		

בבקשה הנדונה מוצע גשר ו2 מעליות מרחוב ולוס בשכונת מלחה ליד בית ספר אורט ועד רחוב השועל להנגשתו למעבר לרכבת הקלה . העבודה כוללת בניית גשר חדש להולכי רגל, בניית מעלית חיצונית, עבודות חפירה, ועבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... הבקשה פורסמה לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות. התב"עות החלות במקום : 5/68/01- שיכון ציבורי 1289/108 תחילת תוקף 29/05/2000 5/68/04- שיכון ציבורי גרעין כפר מנחת תחילת תוקף : 01/02/2005 ייעודים : שטח לעיצוב נוף מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך קיימת או מאושרת. התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת ביצוע פרויקט מצרני ביעודים הנ"ל. התקבלה התייחסות של עו"ד אילנית מיכאלי ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה בהתאם לחו"ד המשפטית שהתקבלה. מסמך החו"ד ואישור אילנית במייל מתוירים בארכיב האופטי. מעליות וחדרים טכניים : המעליות המוצעות הינם צמודות אחת לשנייה, ממפלס תחתון +734.43 ועד לגובה מפלס העליון של הגשר +756.70 בגוש 30455/21 שייעודו- שטח לעיצוב נוף שטח מוצע של המעליות : 18.28 מ"ר ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2419 מ"ר - שטח מעלית עומד ב5% . אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.		

הערות על גבי הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/68/04 תחילת תוקף : 17/02/2005 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	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

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		
יידוע ציבור בדבר הקמת מעלית לצורך הנגשת רחוב השועל לרחוב קוליץ.	27/05/2025	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
	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

7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע גשר ו2 מעליות מרחוב ולוס בשכונת מלחה ליד בית ספר אורט ועד רחוב השועל להנגשתו למעבר לרכבת הקלה .

העבודה כוללת בניית גשר חדש להולכי רגל, בניית מעלית חימונית, עבודות חפירה, ועבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף ארונות חשמל ותקשורת וריהוט רחוב , ועוד...

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149

לא התקבלו התנגדויות.

התב"עות החלות במקום :

5/68/01- שיכון ציבורי 1289/108 תחילת תוקף 29/05/2000

5/68/04- שיכון ציבורי גרעין כפר מנחת תחילת תוקף : 01/02/2005

ייעודים :

שטח לעיצוב נוף

מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך קיימת או מאושרת.

התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת ביצוע פרויקט מצרני ביעודים הנ"ל.

התקבלה התייחסות של עו"ד אילנית מיכאלי ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה בהתאם לחו"ד המשפטית שהתקבלה.

מסמך החו"ד ואישור אילנית במייל מתויקים בארכיב האופטי.

מעליות וחדרים טכניים :

המעליות המוצעות הינם צמודות אחת לשנייה, ממפלס תחתון +734.43 ועד לגובה מפלס העליון של הגשר +756.70

בגוש 30455/21 שייעודו- שטח לעיצוב נוף

שטח מוצע של המעליות : 18.28 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 2419 מ"ר -

שטח מעלית עומד ב-5% .

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע גשר 21 מעליות מרחוב ולוס בשכונת מלחה ליד בית ספר אורט ועד רחוב השועל להנגשתו למעבר לרכבת הקלה .

העבודה כוללת בניית גשר חדש להולכי רגל, בניית מעלית חיצונית, עבודות חפירה, ועבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד...

הבקשה פורסמה לפי סעיף 149

לא התקבלו התנגדויות.

התב"עות החלות במקום :

5/68/01- שיכון ציבורי 1289/108 תחילת תוקף 29/05/2000

5/68/04- שיכון ציבורי גרעין כפר מנחת תחילת תוקף : 01/02/2005

ייעודים :

שטח לעיצוב נוף

מעבר ציבורי להולכי רגל, דרך קיימת או מאושרת.

התקבלה חו"ד משפטית המאפשרת ביצוע פרויקט מצרני ביעודים הנ"ל.

התקבלה התייחסות של עו"ד אילנית מיכאלי ולפיה אין מניעה לקדם את הבקשה בהתאם לחו"ד המשפטית שהתקבלה.

מסמך החו"ד ואישור אילנית במייל מתוירים בארכיב האופטי.

מעליות וחדרים טכניים :

המעליות המוצעות הינם צמודות אחת לשנייה, ממפלס תחתון +734.43 ועד לגובה מפלס העליון של הגשר 756.70 +

בגוש 30455/21 שייעודו- שטח לעיצוב נוף

שטח מוצע של המעליות : 18.28 מ"ר

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 2419 מ"ר -

שטח מעלית עומד ב-5% .

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0302.00</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש במסלול תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.ח. יהלום אחזקות בע"מ יהונתן אלה
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית הכרם 29 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	102	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
ג30149	תחילת תוקף	16/07/1959			
694257	תחילת תוקף	31/07/2021			

תאור הבקשה

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12\03\25 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מחסנים

מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

כעת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה בשל הסבת שטחי אחסנה לשטח עיקרי.

קומת מרתף מפלס 3.10- : מוצע 4 מחסנים , אחסנה עבור מסחר, חדר אופניים ועגלות, מועדון וחדר עבודה, וחדר כביסה.

שטח עיקרי מותר 886.1 מ"ר מוצע בבקשה 814.18 – עומד במותר

שטח אחסנה מותר ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר כעת צומצמו השטחים ל - 21.94 מ"ר – עומד במותר

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12\03\25 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים : מחסנים מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה. כעת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה בשל הסבת שטחי אחסנה לשטח עיקרי. קומת מרתף מפלס 3.10- : מוצע 4 מחסנים , אחסנה עבור מסחר, חדר אופניים ועגלות, מועדון וחדר עבודה, וחדר כביסה. שטח עיקרי מותר 886.1 מ"ר מוצע בבקשה 814.18 – עומד במותר שטח אחסנה מותר ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר כעת צומצמו השטחים ל - 21.94 מ"ר – עומד במותר נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a
18/06/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 694257 תחילת תוקף : 31/07/2021 ייעוד הקרקע :

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12\03\25 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים : מחסנים מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה. כעת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה בשל הסבת שטחי אחסנה לשטח עיקרי. קומת מרתף מפלס 3.10- : מוצע 4 מחסנים , אחסנה עבור מסחר, חדר אופניים ועגלות, מועדון וחדר עבודה, וחדר כביסה. שטח עיקרי מותר 886.1 מ"ר מוצע בבקשה 814.18 – עומד במותר שטח אחסנה מותר ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר כעת צומצמו השטחים ל - 21.94 מ"ר – עומד במותר נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
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. הועדה מורה כי תנאי להפצה לגורמים יהיה השלמת תנאי איכות סביבה. הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה. בהתאם להמלצת מחלקת תוש"ה, הועדה מורה לשלם כופר חניה כללי עבור 3 מקומות. בנוסף, הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין הממ"ק המוצע. הועדה מאשרת את הבקשה כפי שהיא מוצעת ללא צורך בשינוי פתרון המיגון וזאת לאחר התרשמותה כי מאחר ומדובר בבניין עם חזיתות לשימור, יהיה קושי בלהציע קירות יורדים של ממ"דים וכי הדבר יכרוך בסחיבת הבקשה. כמו כן, הממ"ק הנ"ל הינו בכפוף לאישור הג"א.	12/03/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן התיקונים לבקשה: חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2א 886.11 מ"ר , מוצע 726.20 מ"ר , ה מוצע עומד במותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר , כנדרש . הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה . שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. שטחי המעבר בקומת המחסנים חושבו כשטח אחסנה יש לשנות לקוד ולצבע המתאים ולצמצם החריגה. מחסנים מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה. תברואה: חוו"ד תכנון עיר : יש להציג פתרון תברואה שאינו ממוקם על הרחוב. פתרון האשפה יהיה בכפוף לאישור אגף תברואה ובהתאם להנחיות המרחביות. לא מוצע בתכנית פתרון תברואה, יש להציג פתרון הכולל 2 עגלות בנפח 1000 ליטר עפ"י דרישת אגף תברואה. 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. יש להציג בתכנית סכימת חלחול וחישוב מי נגר תשתיות : יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים		

על גבי התכניות, או לחילופין להציג אישורים על כך שהנ"ל יסופק מהבניין הצמוד באותה החלקה. נגישות הבניין נגיש, מוצעות מעל ל- 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 694257 תחילת תוקף : 31/07/2021 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתוכנית מוצע תוספת 9 יח"ד מתחת ל45 מ"ר ל 3 יח"ד קיימות מוצע תוספת 27 מ"ר מסחר ל211 מ"ר מסחר קיים ע"פ מדיניות רק"ל סעיף 34.2 ניתן לקבל הקלה של 80% על דירות קטנות לאחר הקלה נדרש לשלם כופר חניה לטובת 3 מקומות חניה קרן חניה כללית חו"ד הנדסית – התקבלה חוות דעת בתאריך 30/12/2023 חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחיה אוטומטית חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה .	03/03/2025	חוות דעת תכנונית

שימור – לאשר את הבקשה חו"ד וועדה מחוזית - התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התוכנית המוצעת 15735 תואמת את ה מדיניות הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. תכנון – הבקשה תואמת למדיניות ולהנחיות תמ"א 38 וניתן לאשרה. הקלות קיימות 3 יח"ד. תוספת של 9 יח"ד . סה"כ 12 יח"ד תוספת של 5.4 מ"מ גובה למבנה הקיים על לרום גג הרעפים . תוספת 389 מ"ר עיקריים מעבר לקיים במגרש הריסה בניין בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות ומחסני ס. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 בניין בתחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין ,תב"ע 694257, קו 0 לחזית קדמית ו – 5 מ' לשאר החזיתות. הבנוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 886.11 מ"ר , מוצע 726.20 מ"ר , ה מוצע עומד במותר. שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר , כנדרש . הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה . שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. שטחי המעבר בקומת המחסנים חושבו כשטח אחסנה יש לשנות לקוד ולצבע המתאים ולצמצם החריגה.		

מרפסות מרפסות זיז המוצעות הינן בתחום קו בניין תב"ע. שטחיהן של המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד. אין מניעה מלאשר מחסנים מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה. ממ"ד : מוצע ממ"ק בכל קומה עפ"י הוראות התכנית : רשות מוסמכת רשאית לאשר ממ"קים עבור יח"ד ששטחן עד 40 מ"ר, שטחי הדירות המוצעות הינו 45 מ"ר - יש להציע ממ"ד בכל דירה כנדרש. עצים : חוו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. קיים אישור שפ"ע במערכת תברואה : חוו"ד תכנון עיר : יש להציג פתרון תברואה שאינו ממוקם על הרחוב. פתרון האשפה יהיה בכפוף לאישור אגף תברואה ובהתאם להנחיות המרחביות. לא מוצע בתכנית פתרון תברואה, יש להציג פתרון הכולל 2 עגלות בנפח 1000 ליטר עפ"י דרישת אגף תברואה. 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. יש להציג בתכנית סכימת חלחול וחישוב מי נגר		

תשתיות : יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים על גבי התכניות, או לחילופין להציג אישורים על כך שהנ"ל יסופק מהבניין הצמוד באותה החלקה. נגישות הבניין נגיש, מוצעות מעל ל- 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מתנגדים : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה ולעניין הממ"ק חוו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתוכנית מוצע תוספת 9 יח"ד מתחת ל45 מ"ר ל 3 יח"ד קיימות מוצע תוספת 27 מ"ר מסחר ל211 מ"ר מסחר קיים ע"פ מדיניות רק"ל סעיף 34.2 ניתן לקבל הקלה של 80% על דירות קטנות לאחר הקלה נדרש לשלם כופר חניה לטובת 3 מקומות חניה קרן חניה כללית חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחיה אוטומטית התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חניה- ניתן לאשר פטור חנייה מלא מכיוון שהתכנית הינה מצרנית לציר הרק"ל. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 886.11 מ"ר , מוצע 726.20 מ"ר , ה מוצע עומד במותר.	03/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח מרפסות זיזיות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר , כנדרש . הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה . שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. שטחי המעבר בקומת המחסנים חושבו כשטח אחסנה יש לשנות לקוד ולצבע המתאים ולצמצם החריגה. מחסנים מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד. הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה. ממ"ד : מוצע ממ"ק בכל קומה עפ"י הוראות התכנית : רשות מוסמכת רשאית לאשר ממ"קים עבור יח"ד ששטחן עד 40 מ"ר, שטחי הדירות המוצעות הינו 45 מ"ר - יש להציע ממ"ד בכל דירה כנדרש. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : יש להציג פתרון תברואה שאינו ממוקם על הרחוב. פתרון האשפה יהיה בכפוף לאישור אגף תברואה ובהתאם להנחיות המרחביות. לא מוצע בתכנית פתרון תברואה, יש להציג פתרון הכולל 2 עגלות בנפח 1000 ליטר עפ"י דרישת אגף תברואה. 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. יש להציג בתכנית סכימת חלחול וחישוב מי נגר תשתיות : יש להציג מיקום צובר גז, תשתיות חשמל, תקשורת וגמל מים		

על גבי התכניות, או לחילופין להציג אישורים על כך שהני"ל יסופק מהבניין הצמוד באותה החלקה. נגישות הבניין נגיש, מוצעות מעל ל- 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. מתנגדים : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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.		
קיימות 3 יח"ד. תוספת של 9 יח"ד. סה"כ 12 יח"ד תוספת של 5.4 מ"מ גובה למבנה הקיים על לרום גג הרעפים. תוספת 389 מ"ר עיקריים מעבר לקיים במגרש. הריסה בניין בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות ומחסנים.	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
	חווה 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
	אישור בית המודל	15

16	שפ"ע - מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.
17	אדריכל שימור מלווה, אישור תיק התיעוד ממחלקת השימור, כתב התחייבות וערבות בנקאית.
18	חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. כמו כן לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.
19	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. לא תותר הריסה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית.
20	הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.
21	במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מיידית ולעדכן את מחלקת השימור ביר

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12\03\25 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים:

מחסנים

מוצעים 11 מחסנים עבור 12 יח"ד.

הוראות התכנית אינן מתייחסות לבניין נשוא הבקשה, על כן, הם נבחנים ע"פ הוראות תכנית מתאר 62. שטח מחסנים אינו עומד ב-8% כנדרש. ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר. מוצע בתכנית 128.96 מ"ר. יש לצמצם החריגה.

כעת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה בשל הסבת שטחי אחסנה לשטח עיקרי.

קומת מרתף מפלס 3.10- : מוצע 4 מחסנים, אחסנה עבור מסחר, חדר אופניים ועגלות, מועדון וחדר עבודה, וחדר כביסה.

שטח עיקרי מותר 886.1 מ"ר מוצע בבקשה 814.18 – עומד במותר

שטח אחסנה מותר ניתן להציע אחסנה בשטח של עד 61.42 מ"ר כעת צומצמו השטחים ל - 21.94 מ"ר – עומד במותר

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2023/0528.00</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יתד התחדשות עירונית בע"מ עומר גבאי
עורך הבקשה	אדריכל יומא אדריכלים מיכל מאיר
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

רחל אמנו 41 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12345	תחילת תוקף	08/01/2009			
12345	תחילת תוקף	08/01/2009			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/528.00 רחוב רחל אימנו 41 – תמ"א 38/2

גוש : 30007, חלקה: 106

דברי הסבר :

התיק הנ"ל נידון בוועדת המשנה ביום 03/04/2025 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת התקבל אישור אדריכל העיר לעניין מרפסות וגדרות, התיק עולה לדיון נוסף.

מידע קודם

מתאריך		
אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים בהתאם לאישור אדריכל העיר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל : לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. התקבל אישור אדריכל העיר ביום 26/6/25 המתווק בארכיב אופטי. ניתן לאשר מרפסות מעבר ל-2 מ' ע"מ ליצור בינוי אחיד בחזית הראוי תכנונית וייצור מעטפת אחידה למבנה. כמו כן המרפסות הינן בתחום קו בניין תמ"א . לעניין מרפסות זיז על עמודים – הובהר כי לא מדובר בעמודים קונסטרוקטיביים אלא דקורטיביים, התקבל אישור תכנון העיר - אין מניעה לאשר. יש לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג – ניתן לאשר. גדרות : חו"ד תכנון עיר : על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ1.2 מ'(ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית - התכנון מציע גדר בנויה + גדר קלה פנימית (בנסיגה של 70 ס"מ מקו מגרש) עם צמחיה מה שמייצר חזית ירוקה. מצ"ב פריסת גדר מוצעת, גובה גדר בנויה מקסימלי הינה 135 ס"מ, בנקודת השיפוע הכי נמוכה ברחוב.	20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	17/07/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30007 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק הנ"ל נידון בוועדת המשנה ביום 03/04/2025 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". כעת התקבל אישור אדריכל העיר לעניין מרפסות וגדרות, התיק עולה לדיון נוסף. להלן התיקונים לבקשה ע"פ החלטת הועדה והתייחסות האגף : מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל : לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. התקבל אישור אדריכל העיר ביום 26/6/25 המתווק בארכיב אופטי. ניתן לאשר מרפסות מעבר ל-2 מ' ע"מ ליצור בינוי אחד בחזית הראוי תכנונית וייצור מעטפת אחידה למבנה. כמו כן המרפסות הינן בתחום קו בניין תמ"א . לעניין מרפסות זיז על עמודים – הובהר כי לא מדובר בעמודים קונסטרוקטיביים אלא דקורטיביים, התקבל אישור תכנון העיר - אין מניעה לאשר.		

יש לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג – ניתן לאשר. גדרות : חו"ד תכנון עיר : על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית - התכנון מציע גדר בנויה + גדר קלה פנימית (בנסיגה של 70 ס"מ מקו מגרש) עם צמחיה מה שמייצר חזית ירוקה. מצ"ב פריסת גדר מוצעת, גובה גדר בנויה מקסימלי הינה 135 ס"מ, בנקודת השיפוע הכי נמוכה ברחוב. אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים בהתאם לאישור אדריכל העיר.		
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. הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים שהגיעו וכן להתנגדויות שהוגשו ע"י מתנגדים שלא התייצבו לדיון ולהלן התייחסותה : לעניין התנגדות לחריגה בבינוי ובגובה המבנה – הועדה דוחה טענה זו מאחר והבינוי המוצע משתלב עם הבינוי בשכונה אשר גם הוא מגיע למופע של 6 קומות וכי אגף תכנון עיר אישור את הבינוי המוצע לטובת חיזוק המבנה וכי והבקשה עומדת בכל תנאי תמ"א 38. התנגדות לעניין מיקום חדר השנאים וחשש מקרינה – הועדה דוחה טענה זו מאחר וחדר השנאים הינו תת"ק אשר עובר בדיקה ואישור של מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון בועדה. התנגדות לפגיעה ביציבות המבנה בחלקה הסמוכה בעקבות חפירת החניה המוצעת – הועדה דוחה טענה זו. הבקשה מוגשת בתאום עם מהנדס המלווה את הפרוייקט וכי התקבלה חו"ד הנדסית בהתאם לבינוי המוצע ולפיה אין מניעה מלאשר את הבינוי המוצע אשר הינו בתחום החלקה בה מוצעת הבקשה. כמו כן, במעמד הועדה הוצהר ע"י המבקשים כי כל נזק שייגרם, יתוקן ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. התנגדות לפגיעה בעצים – הועדה דוחה טענה זו מאחר וכתנאי לדיון ועדה התקבלה חו"ד אגף שפ"ע המאשרת את סקר העצים	03/04/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הניתן וכן ניתנה הנחיה לתשלום עבור שימור ופיצוי נופי. התנגדות לעניין פגיעה בפרטיות וכן באופי השכונה בעקבות הבריכה המוצעת – הועדה מקבלת את ההתנגדות וזאת לאחר בדיקה ברדיוס רחב יותר של השכונה ובו ניתן לראות כי אין בריכות נוספות על גבי גגות הבתים. בנוסף, צורת הבריכה המוצעת תצריך הגבהת המעקה לטובת בטיחות מה שיוסיף על גובה המבנה המוצע כיום. על כן, הועדה מורה להסיר את הבריכות המוצעות בבקשה. בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: מחסנים מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף ל: יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. יש להוסיף מידות בכל מחסנים. מחסנים 14 ו- 15 חורגים מקו בניין יש לצמצם. מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל: לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים		

חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק. גדרות חו"ד תכנון עיר : על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		
המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מחסנים מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף ל : יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. יש להוסיף מידות בכל מחסנים. מחסנים 14 ו- 15 חורגים מקו בניין יש לצמצם. מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל : לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע . עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים :	30/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק. גדרות חו"ד תכנון עיר: על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרן: מס' קומות חורג מהמותר. בניית החניון קרובה מידי לחלקת השכנים חוששים שחפירות החניה יפגעו ביציבות המבנה מבקשים לצמצם. בררכת השחיה בגג המבנה תהווה מטרד לשכנים. חדר השנאים נבנה סמוך לחלקת המתנגדים ומבקשים להעביר לצד של רחל אמנו כך שלא יהיה קרוב לשום בניין (מחשש לקרינה) חסימת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30007ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע:	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית, מוצע 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 מוצע לפי דרישת תקן 25 מק"ח. חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – תנאים להיתר – 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 99,810 ₪ לשימור ופיצוי נופי (שימור- 73,310 ₪, פיצוי נופי- 26,500 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 11,335 ₪. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית – לא התקבל. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות ה בינוי המוצע חורג ממדיניות האב לשכונה. לאור העובדה כי מוצע מבנה חדש וחניה תת קרקעית מלאה ולאור זה שקיימים מבנים בני 6 קומות במקטע רחוב זה החריגה המוצעת מקובלת תכנונית . פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריס ת מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. ת וספת 1 0 יח"ד חדשות ל 9 קיימות ובניית מבנה בן 19 יח"ד סה"כ - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.		

הקמת בריכות שחיה על גג המבנה. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית ומזרחית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות דרומית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט חניות בקומות תת קרקעיות. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1570.77 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1570.59 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסת שירות, חניות, חדרי מדרגות ומבואות. מוצע חדר שנאים בתת הקרקע בהתאם לדרישת רשות מוסמכת – אין מניעה לאשר. מוצע חדר משאבות ומאגר מים בהתאם לדרישת רשות מוסמכת – אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 19 מחסנים בקומות המרתף, מחסן אחד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף ל : יש לציין בתוכנית את גודלם של המחסנים במ"ר. יש להוסיף מידות בכל מחסנים. מחסנים 14 ו- 15 חורגים מקו בניין יש לצמצם. מחסן מס' 1 בשטח של 23 מ"ר, לא ניתן לאשר מעבר ל- 8% משטח הדירה, יש לצמצם או לחילופין לפרסם הקלה עד 20 מ"ר. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל: לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'. לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות. להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות. הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע . תברואה חו"ד תברואה – הבקשה אושרה ע"י המחלקה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר – מקובל. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יעשה מאמץ לשמור את עץ מס' 4 שהינו בעל ערכיות גבוהה יוצע פיצוי נופי משמעותי על כל עץ המוצע לכריתה, עצים חדשים ישתלו בחזיתות כלפי רח' רחל אמנו ובארות יצחק. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. מוצע גמל מים, ברז כיבוי, מיקום גז, מיזוג אוויר, חשמל ותקשורת - מקובל. גדרות חו"ד תכנון עיר : על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ-1.2 מ'(ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית. מי נגר הוצג פתרון חלחול – מקובל. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלו 7 התנגדויות, להלן עיקרן: מס' קומות חורג מהמותר. בניית החניון קרובה מידי לחלקת השכנים חוששים שחפירות החניה יפגעו ביציבות המבנה מבקשים לצמצם. ברירת השחיה בגג המבנה תהווה מטרד לשכנים. חדר השנאים נבנה סמוך לחלקת המתנגדים ומבקשים להעביר לצד של רחל אמנו כך שלא יהיה קרוב לשום בניין (מחשש לקרינה) חסימת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים. תוספת 10 יח"ד ל 9 יח"ד קיימות ובניית מבנה בן 19 יח"ד סה"כ. הקמת בריכות שחיה על גג המבנה.	12/12/2023	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
	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
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	14
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית ע"ס 99,810 ₪ לשימור ופיצוי נופי (שימור - 73,310 ₪, פיצוי נופי - 26,500 ₪) 2. תשלום היטל כספי ע"ס 11,335 ₪.	15
	תנאי לקבלת היתר הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	16
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	17

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים בהתאם לאישור אדריכל העיר.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מ' עומק המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף ל :

לצמצם מרפסות זיז עד לעומק מקסימלי של עד 2 מ'.

לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.

לא ניתן להציע מרפסות זיז על עמודים, יש לבטל עמודים במרפסות.

להוסיף מפלסי גובה מעקות במרפסות ובפתחים בתכניות חתכים וחזיתות.

הצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

התקבל אישור אדריכל העיר ביום 26/6/25 המתווק בארכיב אופטי. ניתן לאשר מרפסות מעבר ל- 2 מ' ע"מ ליצור בינוי אחיד בחזית הראוי תכנונית וייצור מעטפת אחידה למבנה. כמו כן המרפסות הינן בתחום קו בניין תמ"א .

לעניין מרפסות זיז על עמודים – הובהר כי לא מדובר בעמודים קונסטרוקטיביים אלא דקורטיביים, התקבל אישור תכנון העיר - אין מניעה לאשר.

יש לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג – ניתן לאשר.

גדרות :

חוו"ד תכנון עיר : על מנת שלא תיווצר גדר גבוהה מ- 1.2 מ' (ברוטו) כלפי הרחוב יש להנמיך את מפלס החצר המזרחית - התכנון מציע גדר בנויה + גדר קלה פנימית (בנסיגה של 70 ס"מ מקו מגרש) עם צמחיה מה שמייצר חזית ירוקה.

מצ"ב פריסת גדר מוצעת, גובה גדר בנויה מקסימלי הינה 135 ס"מ, בנקודת השיפוע הכי נמוכה ברחוב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2017/0723.03</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים לתמ"א 38- תוספת קומה, ביטול ק. מרתף, הפיכת שימושי ק. קרקע ממגורים למחסנים, ש. פנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גולובינסקי חנוך
עורך הבקשה	אדריכל ירמייאק עווד אליעזר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רש"י 4, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	64	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

בתאריך 20.6.2019 הופק היתר בניה בתיק מס' 1720 / 723.00 ל הריסת מבנה קיים בן 2 קומות . במסגרת הבקשה נבנה בניין חדש בן 4.5 קומות וקומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף.

מפלס 1.80 + : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים.

מפלס 2.4 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים.

מפלס 5.8 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים.

מפלס 8.5 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים.

מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף.

מפלס 1.4 + 20 : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס מפלס 1.80 + : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – התב"ע באיזור 2874 כפופה לתכנית המתאר אשר אינה מאשרת מחסנים עיליים לא ניתן לאשר. מפלס 2.4 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 5.8 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 8.5 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף – לא ניתן לאשר מפלס 1.4 + 20 : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים – לא ניתן לאשר לא ניתן לאשר את הקומות הנוספות : לא ניתן לבקש תוספת קומות לאחר הריסת המבנה בתמ"א 38/2 מאחר והבניין נהרס וכבר לא ניתן לבקש תוספת זכויות מכח תכנית 10038.

המוצע בבקשה חורג ממדיניות האיזור הן בגובה והן במס הקומות הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון הינה עד 4 קומות וללא גג מוגבה. לא התקבל אישור שימור עבור הקומות הנוספות – התקבלה דחייה עד להגשת הרמוניקה מתוקנת. אין התאמה בין מפלסי הבנוי שאושרו בהיתר המקורי למוצע בהרמוניקה. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד. הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים. בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית. שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהוו יח"ד לא תקינות. הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף. שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים. מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלב בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים. חוות דעת גורמים טרם דיון : הסדרי תנועה – אושר . איכות סביבה – דחייה אוטומטית . תברואה – אושר. שפ"ע – אושר שימור- הבקשה נדחתה ע"י המחלקה. חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס מפלס 1.80 + : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – התב"ע באיזור 2874 כפופה לתכנית המתאר אשר אינה מאשרת מחסנים עיליים לא ניתן לאשר. מפלס 4.2 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 8.5 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 8.5 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף – לא ניתן לאשר מפלס 20.41 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים – לא ניתן לאשר		

לא ניתן לאשר את הקומות הנוספות : לא ניתן לבקש תוספת קומות לאחר הריסת המבנה בתמ"א 38/2 מאחר והבניין נהרס וכבר לא ניתן לבקש תוספת זכויות מכח תכנית 10038. המוצע בבקשה חורג ממדיניות האיזור הן בגובה והן במס הקומות הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון הינה עד 4 קומות וללא גג מוגבה. לא התקבל אישור שימור עבור הקומות הנוספות – התקבלה דחייה עד להגשת הרמוניקה מתוקנת. אין התאמה בין מפלסי הבנוי שאושרו בהיתר המקורי למוצע בהרמוניקה. הקלות פורסמה ההקלה הבאה : " הקלה לתוספת קומה" התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן : הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד. הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים. בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית. שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהוו יח"ד לא תקינות. הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף. שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים . מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלבי בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .		

הקלה לתוספת קומה ויחידת דיור. הקלה למימוש עודפי זכויות מכח תמ"א 38. הקלה לתוספת חדר מחוזק וממ"ד לצרכי מיגון.	11/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1

המלצת האגף לדחות את הבקשה

מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס

מפלס 1.80 + : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים –
התב"ע באיזור 2874 כפופה לתכנית המתאר אשר אינה מאשרת מחסנים עיליים לא ניתן לאשר.

מפלס 2.04 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד -
אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א.

מפלס 5.08 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד -
אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א.

מפלס 5.8 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין
מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א.

מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק כאשר אחת מהן דופלקס,
מעלית והמשך חדר מדרגות משותף – לא ניתן לאשר

מפלס 1.20 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים – לא ניתן
לאשר

לא ניתן לאשר את הקומות הנוספות :

לא ניתן לבקש תוספת קומות לאחר הריסת המבנה בתמ"א 38/2 מאחר והבניין נהרס וכבר לא
ניתן לבקש תוספת זכויות מכח תכנית 10038.

המוצע בבקשה חורג ממדיניות האיזור הן בגובה והן במס הקומות הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר
צפון הינה עד 4 קומות וללא גג מוגבה. לא התקבל אישור שימור עבור הקומות הנוספות –
התקבלה דחייה עד להגשת הרמוניקה מתוקנת.

אין התאמה בין מפלסי הבנוי שאושרו בהיתר המקורי למוצע בהרמוניקה.

התנגדויות

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן :

הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה

לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד.

הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים.

בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית.

שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהו יח"ד לא תקינות.

הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף.

שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים .

מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלבי בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .

סדר יום לועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0375.00</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי
מהות בקשה	היתר עבור בית כנסת זמני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מחלקת מבני דת באמצעות יצחק הנאו
עורך הבקשה	אדריכל פרידמן יורם
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אפרסמון 0 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	13	לא
28047	7	לא
28047	4	לא
28047	14	לא
28047	8	לא
28047	3	לא
28047	9	לא
28047	5	לא
28047	12	לא
28047	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
403428	תחילת תוקף	29/07/2023	104	מגורים ד	1294

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- לא נמצא היתר קודם רלוונטי.

מהות הבקשה :

בית הכנסת הזמני מוצע ע"י מגרש ריק (חלקה ארעית מס' 601) המיועד לשצ"פ ברחוב האפרסמון בשכונת גילה. במגרש קיים מבנה בית כנסת המיועד להריסה כחלק מתכנית פינוי בינוי שאושרה במתחם. כעת מוצע מבנה עבור בית כנסת זמני, על מנת לתת מענה לצורך הציבורי עד השלמת הקמת בית הכנסת הקבוע בתא שטח 902 מכוח התכנית.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע מבנה קל עשוי פלית וחיפוי טיח בן קומה אחת מעל מפלס הקרקע וגג שטוח.

הקומה כוללת אולם עבור בית הכנסת, עזרת נשים, אולם קידוש ומטבחון, שירותי גברים ונשים וכן ממ"מ בחזית דרומית.

למבנה מוצעות 2 כניסות נפרדות לגברים ונשים בחזית דרומית, ו-2 כניסות אחוריות בחזית מזרחית ומערבית וכן מדרגות חיצוניות לגישה למפלס השצ"פ הקיים.

קומת גג, מפלס +5.20, +4.00 :

מוצע גג שטוח, מונמך ועם גישה ע"י סולם באזור הממ"מ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"י חלקה ארעית 601 (בחלקה טרם נרשם תצ"ר) המיועדת לשצ"פ בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
מובא להכרעת ועדה לעניין חניה, באם לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין בית כנסת זמני.	

אישור הסדרי תנועה : להחלטת ועדה. עבור בית כנסת זמני דרוש 6 מק"ח עפ"י התקן, לפי סעיף 14.6.3 רשאית הועדה המקומית לאשר תקן עד 50% לבית כנסת, סה"כ דרוש 3 מקו"ח. קיימות חניות ציבוריות לאורך רחוב האפרסמון מתוכם מוצעת 1 חניית נכה ציבורית. בתכנית שהוגשה לא מוצג מקו"ח זה, על עורך הבקשה להציג את חנית הנכה המוצעת בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה באם לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין בית כנסת זמני. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 403428 תחילת תוקף : 29/07/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 403428 תחילת תוקף 29/07/2023 שטח ציבורי פתוח. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת (6.19) לעניין קווי בניין, מס' הקומות בנספח בינוי ובתקנון, עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי, ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, סטייה מהוראות סעיף 4.1 ג. (14) לעניין מרפסות וכל ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות".	15/05/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, המבנה המוצע הינו בתחום קווי הבניין. בתיק המידע התכנוני נרשם כי תנאי להכנה לדיון בועדה יהיה קבלת תצ"ר כשרה לרישום. בבירור מול מחלקת המידע, מאחר ומדובר במבנה זמני ניתן להסיר את דרישה זו – אישור במייל מתויד בארכיב אופטי. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500, הכולל נספח מבנים זמניים שמציג את מיקומו העקרוני של מבנה בית הכנסת המוצע, ללא פירוט תכנית. סעיף 4.3 ב. ג): "לעת היתר בניה תותר גמישות במיקומו בתחומי השצ"פ ובלבד שתישמר גישה נגישה אליו מהרחוב ובקרבה רבה ככל הניתן לבית הכנסת הקיים". המבנה המוצע תואם במיקומו את המאושר בנספח הבינוי. שלביות ביצוע : הוראות שלביות ביצוע אינן רלוונטיות למבנים הזמניים בחלקה. שטחי בניה : מותר עפ"י תבע סעיף 4.3 ב' (א) : "תותר הקמת מבנה ציבור זמני בשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 601) לשימוש של בית כנסת בשטח של 320 מ"ר, כחלופה לבית הכנסת המסומן להריסה". *לפי טבלה 5 לתא שטח 601 צוין כי סך של 189 מ"ר מתייחס לבית כנסת קיים. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 295.03 מ"ר ושטח שירות בסך 22.80 מ"ר, סה"כ שטח בניה של 317.83 מ"ר – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : לפי נספח הבינוי, עבור המבנה הזמני תותר		

קומת קרקע +1. מס' קומות מוצע: מבנה בעל קומה אחת – כמותר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: לא מצוין גובה מפורט עבור מבנה בית הכנסת הזמני. מוצע בבקשה: גובה בינוי מרבי בסך +5.20 - המוצע אינו חורג מהוראות התכנית. ממ"מ : מוצע בבקשה : קומת כניסה מפלס +0.00 : בחזית צפונית מוצע ממ"מ עבור בית הכנסת בשטח של 15.36 מ"ר ברוטו ו-10.40 מ"ר נטו - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. ניהול מי נגר : בתכנית חל סעיף 6.11 ניהול מי נגר. התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה הכולל תכנית ניקוז הכוללת טיפול במי נגר. אישור איכות סביבה : התקבל אישור ביום 23/03/2025 ע"י איתמר כהן. "תנאי לטופס 2 (תחילת עבודות) יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה". אישור הסדרי תנועה : להחלטת ועדה. עבור בית כנסת זמני דרוש 6 מק"ח עפ"י התקן, לפי סעיף 14.6.3 רשאית הועדה המקומית לאשר תקן עד 50% לבית כנסת, סה"כ דרוש 3 מקו"ח. קיימות חניות ציבוריות לאורך רחוב האפרסמון מתוכם מוצעת 1 חניית נכה ציבורית - בתכנית שהוגשה לא מוצג מקו"ח זה על עורך הבקשה להציג את חנית הנכה המוצעת בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה באם לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין בית כנסת זמני.		

אישור שפ"ע : התקבל אישור ביום 04/12/2024 ע"י ענבל כהנה. הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים. בית הכנסת ממוקם בשצ"פ - מאושר מהתב"ע. מדובר בבית כנסת זמני. בהמשך בית הכנסת יעבור מהשצ"פ והשצ"פ יפותח במסגרת הסכם פיתוח שנעשה מול כלכלה אורבנית. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 21/04/2025 ע"י קורז'ובסקי שילת. עבור היתר זמני משוחרר בכפוף לאישור סופי של מחלקת הסדרי תנועה ושפ"ע (בנייה על שטח שצ"פ). אישור תברואה : התקבל אישור ביום 21/11/2024 ע"י אהרון טל. אישור אדריכל העיר : התקבל מייל מדניאל פרוינד ביום כל כך שלא נדרש באישורים. אישור מבני ציבור : לפי תב"ע סעיף 6.5 (26) : תנאי בהליך הרישוי למבנים הזמניים שבתא שטח 601 יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור ומנהלת מבני דת לעניין בית הכנסת הזמני". התקבל אישור אגף מבני ציבור ביום 27/03/2025 ע"י ענת קליינמן, אין התנגדות לבקשה. אישור מחלקת מבני דת : התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י האגף למבני דת בעת פתיחת בקשה מיום 20.5.2024. בקרה הנדסית :		

לא רלוונטי, מדובר בבניין חדש. אישור שימור: לא רלוונטי – לא מדובר באיזור לשימור. חוות דעת אדריכלית: בבקשה מוצע מבנה קל עבור בית כנסת זמני ע"ג שצ"פ ברחוב האפרסמון. המוצע תואם את התב"ע החלה. לעניין מקו"ח- מובא להכרעת ועדה. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה 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

	13	אישור משרד הבריאות
	14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין חניה, באם לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין בית כנסת זמני.

אישור הסדרי תנועה :

להחלטת ועדה. עבור בית כנסת זמני דרוש 6 מק"ח עפ"י התקן, לפי סעיף 14.6.3 רשאית הועדה המקומית לאשר תקן עד 50% לבית כנסת, סה"כ דרוש 3 מקו"ח. קיימות חניות ציבוריות לאורך רחוב האפרסמון מתוכם מוצעת 1 חניית נכה ציבורית. בתכנית שהוגשה לא מוצג מקו"ח זה, על עורך הבקשה להציג את חנית הנכה המוצעת בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה באם לפטור עד 50% לפי סעיף 14.6.3 לעניין בית כנסת זמני.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0338.00</u>
מספר סידורי	<u>83</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. לפני 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(ז)(3), 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(ז)(1) 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 בינוי 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 לאשר 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 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. 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. לצורך 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 לאורורר 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		

סעיף 4.1.2(ז)(1) בתכנית 9988. יש להתאים הבינוי של בריכת השחייה להוראות תכנית 9988. מחסנים x200f#x200f#-# המרתף 8 מחסנים בקומות המרתף x200f# x200f#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f#x200f# לצמצם שטחי מחסנים החורגים מקו בניין בצד דרום. מרפסות מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין מעל בינוי 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. לצורך 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 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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0334.00</u>
מספר סידורי	<u>84</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	
16/07/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה שתתקיים ב- 30.07.205 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 מבטלים 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 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 המתיייתרים (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 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 טיפוסי 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 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. חז"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 חז"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 (9-8 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 וייווצר 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	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

ניתן לביצוע במידה והבינוי המוצע יאושר. המבקש משווק את דירותיו החדשות כולל חניות עבור היח"ד. 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 כ-13 מתנגדים : התנגדות לביטול הלובי 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 הסמוך. 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 בועדה 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 זיו 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 חו"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 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 חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"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 בתוכנית 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 הדיוור 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.		

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 גרפיים 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 והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו	05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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 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 המתייגרים (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 הכוללת 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 בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"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 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, 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 והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם 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"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 ושמשי. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחייה, 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		
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

18	סיכום סקר עצים כתאי להיתר בנייה: 27 6 עצים לשימור, 0 עצים להעתקה, 9 עצים לכריתה 7. שווי עצים לשימור: 117,224 ש"ח, שווי עצים להעתקה: 0 ש"ח, שווי עצים 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 והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם 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

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 הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ.

חוו"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.

חוו"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

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 (9-8 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0068.02</u>
מספר סידורי	<u>85</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	
16/07/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : 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		
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 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		
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- :	05/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 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- :	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

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. 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 ליחיד 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		

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	
13	אישור מח' השימור	
14	אישור מהנדס תמ"א	
15	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	

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

חוו"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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0232.00</u>
מספר סידורי	<u>86</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	
16/07/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
07/07/2025	חוות דעת תכנונית
	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

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 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 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 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		
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 מס' סיבות : השטח המוצע עבור התקנת המתקן הינו קטן ויוצר מגבלה וקושי בביצוע חפירה ודיפון.	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

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 מתוּק 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 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		
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. 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	09/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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. 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.		
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	09/03/2023	חוות דעת תכנונית

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 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 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 0.4 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.15 מ' לשם בניית ממ"ד – בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 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' 10-2 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 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. 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	03/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 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.		
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 :	26/10/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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. 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

חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 22.1.2022. 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 במערכת התנאים התקבלה דחייה של המחלקה בתאריך 22.9.2022 לצורך הגשת תכנית מתוקנת. בחו"ד תכנון עיר, אושרה תכנית החניה. התקבלה חוו"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 התמור. 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 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 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 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. 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 -	16/06/2022	הכנת נוסח פרסום

בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038		
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

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 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 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 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 ו 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.

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0323.00</u>
מספר סידורי	<u>87</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	חיזוק ושימור מבנים בע"מ אביב 38
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אפודי 3 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3248	תחילת תוקף	15/09/1985			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בתאריך 28/05/2025 והוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעת משפטית בעקבות השאלה האם ניתן לאפשר את הבינוי כאשר הוא מוצע על גג אשר הינו שטחו של המתנגד, דבר המעלה סוגיה קניינית. זאת לאור דברי יו"ר ועדת ערר בנושא זה בועדת ערר שהתקיימה טרם הועדה המקומית בבקשה 2020/0326.00 (ערר 1051/22+1049) לעניין התמורות אותן מבקש המתנגד בתמורה לשטחו על גבי הגג באם תוגש בקשה מכוח תמ"א 38.

להלן ציטוט יו"ר ועדת הערר מתוך תמליל הועדה: " דייר סרבן שיש לו בטאבו חצי מהגג. זה לא דייר סרבן רגיל. זה מעורר קושי בהיבט קנייני. לא ברור איזה סמכות יש למפקחת על הבתים המשותפים לקבוע בינוי על קרקע פרטית צמודה. אם זה היה רק דייר סרבן כנראה אז יש כללים ברורים. יש להניח שהוועדה הייתה מאשרת. אבל יש לנו כאן נתונים קנייניים והשאלה אם אין פה למעשה בלוק חוסם או סיטואציה... אין פה מחלוקת קניינית כנה. יש פה סיטואציה שאם לא תגיעו להסכמות עם המשיב 2 לא תוכלו לבנות. עכשיו אומר למשיב 2, שיש מקרים מאד חריגים, שבהם הוועדה המקומית גם בהיתר תואם תכנית, אומרת אני לא מאשרת את זה, אני מפעילה שיקול דעת, אתה פוגע באופן מהותי באפשרות לחזק, יש אפשרות. זה משהו שוועדת ערר תשקול אותו בכובד ראש. האם יש מקום או אין מקום בסיטואציה הזו להימנע מאישור הבקשה, כי אתה מאיין לעשות תמ"א 38 זה לא שיהיה שם פינוי-בינוי בקרוב, יש פה קושי".

התקבלה החלטה מיניב טיאר בכך שאין מניעה מלהתקדם עם התיק.
המתנגד יוכל לפנות לערכאה משפטית לבטל את ההסכמות שנקבעו בפני וועדת הערר.

מהות הבקשה :

מדובר בתוספות לבניין מגורים בן 3.5 קומות סה"כ 10 יח"ד, במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 3.57 - קומת מרתף : מוצע תוספת וחלוקת מחסנים בשטחים היורדים, תוספת חדר חשמל, תוספת מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 +, -0.70 : קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח הכולל מערכות, הריסת מחסן קיים, הריסת גרם בן 3 מדרגות לצורך הנמכת רצפה עבור הנגשת מעלית, ותוספת בניה עבור 3 יח"ד הכוללת ממ"ד.

מפלס 3.63 + קומה א' : מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מוצע גם שיקום ושחזור מרפסת ופירוק סגירת מרפסת.

מפלס 6.92 + קומה ב' : מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

מפלס 10.15 + קומה ג' : מוצע הריסת קומה חלקית קיימת ובנייה מחדש שטח זהה במיקום אחר, כמו כן מוצעות 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

מפלס 14.00 + קומה ד' חדשה : מוצע 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד מרפסות זיז ומרפסות גג.

מפלס 17.80 + קומת הגג : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני ו-2 מרפסות גג עבור יח"ד חדשות כאשר הגישה אליהם הינה באמצעות מדרגות מתוך הדירות החדשות המוצעות.

היתר בניה להקמת הבניין :

היתרי בניה קודמים למבנה/ים :

1974/0616.00 לטובת תוספת בנייה למבנה מגורים קיים. הופק היתר בנייה.

1979/0748.00 לטובת תוספת מרפסת. הופק היתר בנייה.

1979/0748.01 לטובת סגירת מרפסת. לא הופק היתר בנייה.

1989/0813.00 תוספת קומה רביעית חלקית על פי תב"ע 3248. הופק היתר בנייה.

2011/0471.00 בחצר בניין מגורים -מבוקש היתר בניה לצובר גז מוטמן . בקשה נסגרה.

2020/0326.00 תוספת חדר מחוץ ליח"ד 13 בקומה 4. לקראת אישור היתר בנייה.

חוות דעת :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 90% בנייה, גובה בינוי עד 3 קומות.

תוכנית מס' 3248 משנת 1985- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2 התכנית אישרה תוספת קומה רביעית חלקית לטובת תוספת יח"ד. הגדלת זכויות בנייה ל 112% בנייה.

תוכנית מתאר 9988 התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש ג', היקף זכויות בניה 161.54% (על פי חישוב אינטרפולציה), גובה בינוי עד 5 קומות (קומה חמישית בנסיגה בחזית קדמית – עומק עד 2.5 מ')

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר ב – 08/07/24. להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה זו נידונה בתאריך 28/05/2025 והוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעת משפטית בעקבות השאלה האם ניתן לאפשר את הבינוי כאשר הוא מוצע על גג אשר הינו שטחו של המתנגד, דבר המעלה סוגיה קניינית. זאת לאור דברי יו"ר ועדת ערר בנושא זה בועדת ערר שהתקיימה טרם הועדה המקומית בבקשה 2020/0326.00 (ערר 1051/22+1049) לעניין התמורות אותן מבקש המתנגד בתמורה לשטחו על גבי הגג באם תוגש בקשה מכוח תמ"א 38. להלן ציטוט יו"ר ועדת הערר מתוך תמליל הועדה: " דייר סרבן שיש לו בטאבו חצי מהגג. זה לא דייר סרבן רגיל. זה מעורר קושי בהיבט קנייני. לא ברור איזה סמכות יש למפקחת על הבתים המשותפים לקבוע בינוי על קרקע פרטית צמודה. אם זה היה רק דייר סרבן כנראה אז יש כללים ברורים. יש להניח שהוועדה הייתה מאשרת. אבל יש לנו כאן נתונים קנייניים והשאלה אם אין פה למעשה בלוק חוסם או סיטואציה... אין פה מחלוקת קניינית כנה. יש פה סיטואציה שאם לא תגיעו להסכמות עם המשיב 2 לא תוכלו לבנות. עכשיו אומר למשיב 2, שיש מקרים מאוד חריגים, שבהם הוועדה המקומית גם בהיתר תואם תכנית, אומרת אני לא מאשרת את זה, אני מפעילה שיקול דעת, אתה פוגע באופן מהותי באפשרות לחזק, יש אפשרות. זה משהו שוועדת ערר תשקול אותו בכובד ראש. האם יש מקום או אין מקום בסיטואציה הזו להימנע מאישור הבקשה, כי אתה מאיין לעשות תמ"א 38 זה לא שיהיה שם פינוי-בינוי בקרוב, יש פה קושי".

התקבלה החלטה מיניב טיאר בכך שאין מניעה מלהתקדם עם התיק. המתנגד יוכל לפנות לערכאה משפטית לבטל את ההסכמות שנקבעו בפני וועדת הערר. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה . - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות (כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים ויש לבטלן.		

חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר : חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן : הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה.		

כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה . 2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליזם. לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות : גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'. המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל. איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה. דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף. 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 מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 3 יח"ד דרוש עפ"י התקן 6 מ"ח. לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 6 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09/12/23.	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור צוות בקרה מחלקת הסדרי תנועה . 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 - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בנין. חו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה. פורסמו ההקלות הבאות : בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות . יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג . - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית . ממ"דים מחוץ לקו בניין קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.		

חזיתות צידייות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר שטחים : השטחים המוצעים עומדי במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 10038 שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית מונגשת - אין מניעה מלאשר מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה והריסת גרם מדרגות עבור הנמכת רצפה לצורך נגישות בתחום קווי בנין – אין מניעה מלאשר. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. קומות חדשות : קומה ג' וד' : מוצעות 5 יח"ד חדשות ב – 2 הקומות החדשות כאשר אחת מתוכן הינה דירת תמורה שהיתה קיימת בקומה ג' (עפי היתר מס' 89/813.00) אך עפ"י חו"ד מהנדס היזם לא ניתן להוסיף בנוי על חצי הקומה הקיימת ויש להרוס את חצי הקומה והחזרת הדירה בבנוי חדש. מוצע בבקשה בנוי חדש עבור הדירה הקיימת במיקום שונה (עפ"י הסכם חתום בין היזם לדייר) והשלמת הקומה עפ"י 1.5 קומות שניתן לבקש במסגרת הבקשה - אין מניעה לאשר קומה ג' : מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לחלקן. קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית קדמית.		

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 בדרישה. - בשטח חצי הקומה מוצע 2 דירות בשטח עד 80 מ"ר - עומד בדרישה . ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש . מחסנים : מוצע 13 מחסנים בקומת מרתף ובשטחים יורדים עד עבור 14 יח"ד שטחי המחסנים הינם עד 10 מ"ר המותרים- אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה . - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות (כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיו(חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים :		

על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלטה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבנין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבנין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה. 2 ההתנגדויות הוסרו, קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליום.		

לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות : גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'. המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל. איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה. דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחלטה לדחות את ההכרעה בבקשה וזאת לצורך קבלת חו"ד משפטית. לבקשה הנ"ל ישנן הסכמות של 9 מתוך 10 דיירים בבניין, 90% הסכמות. מדובר ברוב שמעוניין בחיזוק ובמיגון בתיים, אך לצד זה ישנה שאלה האם ניתן לאפשר את הבינוי כאשר הוא מוצע על גג אשר הינו שטחו של המתנגד, דבר המעלה סוגיה קניינית. זאת לאור דברי יו"ר ועדת ערר בנושא זה בועדת ערר שהתקיימה טרם הועדה המקומית בבקשה 2020/0326.00 (ערר 1049+1051/22) לעניין התמורות אותן מבקש המתנגד בתמורה לשטחו על גבי הגג באם תוגש בקשה מכוח תמ"א 38. להלן ציטוט יו"ר ועדת הערר מתוך תמליל הועדה : " דייר סרבן שיש לו בטאבו חצי מהגג. זה לא דייר סרבן רגיל. זה מעורר קושי בהיבט קנייני. לא ברור איזה סמכות יש למפקחת על הבתים המשותפים לקבוע בינוי על קרקע פרטית צמודה. אם זה היה רק דייר סרבן כנראה אז יש כללים ברורים. יש להניח שהוועדה הייתה מאשרת. אבל יש לנו כאן נתונים קנייניים והשאלה אם אין פה למעשה בלוק חוסם או סיטואציה... אין פה מחלוקת קניינית כנה. יש פה סיטואציה שאם לא תגיעו להסכמות עם המשיב 2 לא תוכלו לבנות. עכשיו אומר למשיב 2, שיש מקרים מאד חריגים, שבהם הוועדה המקומית גם בהיתר תואם תכנית, אומרת אני לא מאשרת את זה, אני מפעילה שיקול דעת, אתה פוגע באופן מהותי באפשרות לחזק, יש אפשרות. זה משהו שוועדת ערר תשקול אותו בכובד ראש. האם יש מקום או אין מקום בסיטואציה הזו להימנע מאישור הבקשה, כי אתה מאיין לעשות תמ"א 38 זה לא שיהיה שם פינוי-בינוי בקרוב, יש פה קושי. " בהתאם לאמור, מתבקשת קבלת חו"ד משפטית לנושא זה.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
קווי בניין	30/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה

קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה . - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות (כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים :		בהתנגדויות

על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלטה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבנין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבנין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה. 2 ההתנגדויות הוסרו, קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליום.		

לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות : גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'. המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל. איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה. דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף. 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 מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 3 יח"ד דרוש עפ"י התקן 6 מ"ח. לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 6 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09/12/23. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור צוות בקרה מחלקת הסדרי תנועה .	12/01/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפי"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בנין. חו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה. פורסמו ההקלות הבאות : בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות . יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע: קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג . - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית . ממ"דים מחוץ לקו בניין קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה		

הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר שטחים : השטחים המוצעים עומדי במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 10038 שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית מונגשת - אין מניעה מלאשר מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה והריסת גרם מדרגות עבור הנמכת רצפה לצורך נגישות בתחום קווי בנין – אין מניעה מלאשר. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. קומות חדשות : קומה ג' וד' : מוצעות 5 יח"ד חדשות ב – 2 הקומות החדשות כאשר אחת מתוכן הינה דירת תמורה שהיתה קיימת בקומה ג' (עפי היתר מס' 89/813.00) אך עפ"י חו"ד מהנדס היזם לא ניתן להוסיף בנוי על חצי הקומה הקיימת ויש להרוס את חצי הקומה והחזרת הדירה בבנוי חדש. מוצע בבקשה בנוי חדש עבור הדירה הקיימת במיקום שונה (עפ"י הסכם חתום בין היזם לדיר) והשלמת הקומה עפ"י 1.5 קומות שניתן לבקש במסגרת הבקשה - אין מניעה לאשר קומה ג' : מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לחלקן. קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית קדמית. 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 יכולול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. - בשטח חצי הקומה מוצע 2 דירות בשטח עד 80 מ"ר - עומד בדרישה . ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש . מחסנים : מוצע 13 מחסנים בקומת מרתף ובשטחים יורדים עד עבור 14 יח"ד שטחי המחסנים הינם עד 10 מ"ר המותרים- אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה . - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות (כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז(חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה.		

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפוליים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר : חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.2.6 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן : הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה . 2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליום. לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות : גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'.		

המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל. איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה. דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הבקשה ירדה מסדר היום מאחר שהבקשה פורסמה	18/12/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
- - בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 - - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. - - יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - - קומות קיימות : 3.5 קומת מרתף חלקית מוצע: קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג. - - הקלה מקו בנין צידי עבור מתקני תברואה - - הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. - - ממ"דים מחוץ לקו בנין	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 3 יח"ד דרוש עפ"י התקן 6 מ"ח. לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 6 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבנינוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09/12/23.	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור צוות בקרה מחלקת הסדרי תנועה . 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 - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בנין. חו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה. פורסמו ההקלות הבאות : בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות . יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג . - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית- 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.		

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. שטחים : 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. מעלית : מוצע מעלית פנימית מונגשת - אין מניעה מלאשר מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה והריסת גרם מדרגות עבור הנמכת רצפה לצורך נגישות בתחום קווי בנין – אין מניעה מלאשר . קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. קומות חדשות : קומה ג' וד': מוצעות 5 יח"ד חדשות ב – 2 הקומות החדשות כאשר אחת מתוכן הינה דירת תמורה שהיתה קיימת בקומה ג' (עפי היתר מס' 89/813.00) אך עפ"י חו"ד מהנדס היזם לא ניתן להוסיף בנוי על חצי הקומה הקיימת ויש להרוס את חצי הקומה והחזרת הדירה בבנוי חדש. מוצע בבקשה בנוי חדש עבור הדירה הקיימת במיקום שונה (עפ"י הסכם חתום בין היזם לדייר) והשלמת הקומה עפ"י 1.5 קומות שניתן לבקש במסגרת הבקשה - אין מניעה לאשר קומה ג': מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לחלקן. קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית קדמית. 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 יכולת מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה . - בשטח חצי הקומה מוצע 2 דירות בשטח עד 80 מ"ר - עומד בדרישה. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מחסנים : מוצע 13 מחסנים בקומת מרתף ובשטחים יורדים עד עבור 14 יח"ד שטחי המחסנים הינם עד 10 מ"ר המותרים- אין מניעה מלאשר מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה. - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיו (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב 25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין		

סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה. 2 ההתנגדויות הוסרו, קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים לזים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

המלצת המחלקה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ"ר 25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה. - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב"ר 25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה :	25/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים: על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתיקה. עצים להעתיקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתיקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה.	

היזק אור		
מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה . 2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים לזים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה. הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית.	30/07/2024	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
	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	הסדרי תנועה - מימון לקרן חניה	16
	גננות- מתן הוראות לעניין סווג עצים	17

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בתאריך 28/05/2025 והוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת חוות דעת משפטית בעקבות השאלה האם ניתן לאפשר את הבינוי כאשר הוא מוצע על גג אשר הינו שטחו של המתנגד, דבר המעלה סוגיה קניינית. זאת לאור דברי יו"ר ועדת ערר בנושא זה בועדת ערר שהתקיימה טרם הועדה המקומית בבקשה 2020/0326.00 (ערר 1051/22+1049) לעניין התמורות אותן מבקש המתנגד בתמורה לשטחו על גבי הגג באם תוגש בקשה מכוח תמ"א 38.

להלן ציטוט יו"ר ועדת הערר מתוך תמליל הועדה: " דייר סרבן שיש לו בטאבו חצי מהגג. זה לא דייר סרבן רגיל. זה מעורר קושי בהיבט קנייני. לא ברור איזה סמכות יש למפקחת על הבתים המשותפים לקבוע בינוי על קרקע פרטית צמודה. אם זה היה רק דייר סרבן כנראה אז יש כללים ברורים. יש להניח שהוועדה הייתה מאשרת. אבל יש לנו כאן נתונים קנייניים והשאלה אם אין פה למעשה בלוק חוסם או סיטואציה... אין פה מחלוקת קניינית כנה. יש פה סיטואציה שאם לא תגיעו להסכמות עם המשיב 2 לא תוכלו לבנות. עכשיו אומר למשיב 2, שיש מקרים מאד חריגים, שבהם הוועדה המקומית גם בהיתר תואם תכנית, אומרת אני לא מאשרת את זה, אני מפעילה שיקול דעת, אתה פוגע באופן מהותי באפשרות לחזק, יש אפשרות. זה משהו שוועדת ערר תשקול אותו בכובד ראש. האם יש מקום או אין מקום בסיטואציה הזו להימנע מאישור הבקשה, כי אתה מאיין לעשות תמ"א 38 זה לא שיהיה שם פינוי-בינוי בקרוב, יש פה קושי".

התקבלה החלטה מיניב טיאר בכך שאין מניעה מלהתקדם עם התיק.

המתנגד יוכל לפנות לערכאה משפטית לבטל את ההסכמות שנקבעו בפני וועדת הערר.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם:

חזית קדמית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית בוצע פרסום חוזר ופורסמה הקלה בנושא- אין מניעה מלאשר

קומות קיימות:

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן.

ממ"ד:

מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד

המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, בוצע פרסום חוזר עם הקלה בנושא אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה .

- יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988.

כמו כן מוצעות מרפסות זיו (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב-25 מ"ר המותרים ויש לבטלן.

חניה :

על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה.

על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה.

עצים :

על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור.

יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת

מי נגר :

חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן:

הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה.

כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה.

היזק אור

מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה .

2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליזם.

לאחר הפרסום החוזר התקבלה התנגדות בשנית מבעל דירת הגג מר נתניאל כהן אשר הוצעה לו דירת תמורה אך הפרויקט בכללותו להלן עיקר ההתנגדות:

גודל הדירה שיקבל, גודל המרפסות וכד'.

המרפסת הגדולה הינה בקומה העליונה מה שיהיה לא פרקטי כלל.

איבוד שטחים בעקבות מדרגות המוצעות בדירה.

דירתו הנוכחית הינה יחידה בקומה והחדשה תהיה כוללת דייר נוסף.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0023.00</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 בניית תוספות לבניין קיים תוספת 8 יח"מ על 12 יח"ד קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרצוג 55 ירושלים בע"מ אדלר
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הרב הרצוג 55, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1292	תחילת תוקף	12/05/1966			
1292	תחילת תוקף	12/05/1966	1	אזור מגורים 1..	
15502	בקשה לפי תמ"א 38 הועברה למחלקת הרישוי	14/08/2024			
1613	תחילת תוקף	19/08/1971			
1613	תחילת תוקף	19/08/1971	1	דרך קיימת או מאושרת	
1613	תחילת תוקף	19/08/1971	4	דרך חדשה או הרחבה	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/23 רחוב הרב הרצוג 55 – תמ"א 38

גוש : 30121

חלקה : 10

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית הכוללות 12 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו-8 יח"ד חדשות.

עורך הבקשה מבקש לצרף מבנה נוסף בכתובת הרצוג 83 לבקשה זו ולהחשיב את 2 המבנים למבנן – מדובר בשני מבנים עם מאפיינים דומים, יש להחשיב אותם למבנן כל עוד יוכח כי ניתן לקדם בקשה במסלול תמ"א 38 בכתובת הרצוג 83 ועמידה בתנאי תוספת זניחה אחרי שנת 2005.

עדכון – לאור החלטת ועדת ערר מס 1115+1116/23 בנושא מבנן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון בתווה של מבנן כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנידון לא נמצא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבנן וזאת גם בהתייחס לבקשה בהרצוג 83, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים וממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלסים -1.45, 0.00 קומת קרקע – קומת מרתף חלקית ובה שטחי אחסנה ומעברים קיימים. מוצעת חלוקה מחדש למחסנים. מוצעת חלוקה מחדש ללובי. מוצעים שטחי אחסנה חדשים מתחת לשטחים יורדים וכן שטחים טכניים מתחת לשטחים יורדים. בחלקה המערבי של הקומה קיימים חדרי של יח"ד 1 ו-2 המהווים הרחבה שניתנה מכוח היתר 2002/112.1. חדר המדרגות בתכנית הינו קיים ובגרעינו מוצעת מעלית חדשה. מוצע פיתוח שטח ומיקום של מערכות טכניות.

מפלסים +1.51, +3.04 קומה א' – קיימות 4 יח"ד. ליח"ד בצד המזרחי של הקומה מוצעות הרחבות במסגרת ה-25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז. בצידה המערבי של הקומה קיימות 2 יח"ד להן ישנה הרחבה בקומת הקרקע(דופלקסים) מכוח היתר 2002/0112.1. ליח"ד אלו מוצעות הרחבות הניתנות מכוח שטחים יורדים ולא 25 מ"ר הניתנים מכוח 10038 וזאת משום שניתנה תוספת ליח"ד הנ"ל תוספות לאחר 2005. מוצעות ליח"ד הנ"ל גם כן הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז.

מפלסים +4.57, +6.14 קומה ב' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז לכל היח"ד.

מפלסים +7.61, +9.22 קומה ג' – קיימות 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז לכל היח"ד.

מפלס +12.53 קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדש בקונטור שונה מהקיים.

מפלס +16.03 קומה ה' – קומה חדשה ובה כניסה ל-2 יח"ד חדשות בחלקה המערבי של הקומה הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקה המזרחי של הקומה מוצעות מפלסן התחתון של הדופלקסים מהקומה החלקית העליונה.

מפלס 19.53 קומה ו' – קומה חלקית מוצעת ובה כניסה ל-2 יח"ד חדשות דופלקסים. ליח"ד אלו מוצעים

הממ"דים במפלס התחתון. מוצע מרפסות גג ומרפסות זיז.

מפלס +23.03 קומת גג – מוצעת יציאה דרך חדר מדרגות משותף לגג טכני.

מועד הקמת המבנה הוא בשנת 1969 ע"פ היתר בתיק שמספרו 1969/10104.00.

רקע סטטוטורי

במגרש חלה תכנית 1292 משנת 1966 הכפופה לתכנית מתאר 62. התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים
1. בנוסף חלה תכנית 1613 משנת 1971 – הרחבת דרך ותווית רחוב הרב הרצוג, רח' שמעוני ורח' שחל ביטול
דרך. גם תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה הועדה האזינה למתנגדים שהתייצבו לדיון וכן הוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו לדיון ולהלן התייחסותה: התנגדות לעניין בקשה לפינוי בינוי ולא תמ"א 38/1 – מדובר בטענה תאורטית בשלב זה. לא הוצג שום מסמך המציג היתכנות/תכנון לפרויקט פינוי בינוי. ישנה בקשה שהבשילה ואין למנוע מהדיירים הקיימים במבנה נשוא הבקשה את המיגון והחיזוק לו הם מחכים. התנגדות לנושא מצוקת חניה – הועדה מתרשמת כי אין למנוע בקשה של תמ"א לאור מצוקת חניה וזאת מאחר וערך המיגון והחיזוק גובר במקרים אלו. בנוסף, האזור הינו מיועד בחלקו לפינוי ובינוי אשר באופן טבעי תוריד מעומס החניה ברחובות לתת הקרקע. התנגדות לאור קושי בזמן הבינוי לאנשים מבוגרים – הועדה מורה כי יש לתת פתרונות ראויים עבור דיירים מבוגרים וזאת בתאום יחד איתם. במעמד הועדה עלתה פנייה מאת עו"ד המבקשים, שרון אבני, לעניין ביטול חצי הקומה החלקית העליונה לאור חו"ד מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לאחר החלטת ועדת ערר בנושא מבן. לטענת עו"ד אבני, בהחלטת ועדת הערר לא הוחלט על ביטול המבן וכי לא נדרש להציג יתרון תכנוני כפי שנטען בחוות דעת מהנדס העיר המעודכנת. בהתאם לאמור – הועדה מורה לדחות את ההכרעה בבקשה זו וזה עד לקבלת חו"ד מעו"ד הדס יצחקי ועו"ד אילנית מיכאלי בעניין המבן.

הבקשה תובא בשנית בפני הועדה בתאריך 30.7.2025 יחד עם הבקשה ברחוב הרב הרצוג 83 בתיק 2024/0107.00. בנוסף הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בניין החניה – נדרש להציג 8 מקומות חניה. מוצעים 2 מקומות חניה. חסרים 6. הועדה מורה על פטור מהתקנת 6 מקומות חניה ועל תקום קרן חניה כללית עבורם. התקבלה פנייה מאת עורך הבקשה לעניין תצורת הממ"ד בחזית הצפונית ודרישת תכנון עיר לייצר את העמודה בצורה סימטרית בהתאם לעמודה הדרומית. הבהיר עורך הבקשה במעמד הדיון כי תצורת הממ"ד הינו בשב שביל המעבר לכניסה למבנה וכי לא ניתן יהיה להפוך אותו מאחר והדבר יחסום את שביל הכניסה. הוחלט בדיון כי הקיר היורד מהממ"ד יירד בשלמותו וזאת על מנת לייצר מראה של חזית אחידה.		
המלצת המחלקה מובא להכרעת הועדה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 : אין התנגדות לתכנית. ע"פ סיכום פגישה מתאריך 8.3.2022, עבור תוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 1:1 (מדיניות תמ"א) 8 מקומות חניה. מוצע 2 מקומות חניה בגבולות החלקה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לחניה : הבקשה מציעה 2 מקומות חניה בתחום החלקה במאונך לרחוב, תוך ביטול 2 מקומות חניה קיימים וגישה חדשה לחניה חוצת מדרכה. ע"פ חו"ד תוש"יה תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. מיקום החניות מוצע איננו מקובל מאחר ופוגע ברצף הליכתו. *עדכון – לאור החלטת ועדת ערר ולאור כך על המבקשים לצמצם חצי קומה מאחר ולא ניתן להכיר בבקשה זו כמבנן, יש לקבל חו"ד תוש"יה מעודכנת בהתאם למס' היח"ד החדשות המוצעות במסגרת הבקשה לאחר הצמצום וכן יש לתקן את מאזן החניה ולעדכנו ולהציע תקן בהתאם ל5166ב'.	04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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 לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם. ליח"ד 1 ו-2 בקומת הקרקע ישנן תוספות הניתנו במסגרת הליך היתר 2002/112.1. במסגרת היתר זה בוצעו הרחבות מתחת לקרקע. היתר זה ניתן ומומש לאחר 2005. במקרים אלו, לא ניתן לאשר הרחבות ליח"ד להן ניתנה תוספת לאחר 2005 ויש לקזז את השטחים שניתנו משטחי ההרחבות. אך מאחר ומדובר בקומת קרקע ושטחי ההרחבות והממ"דים של הקומות העליונות יורדים דרך קומת הקרקע, ניתן לאשר את השטחים ליח"ד 1 ו-2 מכוח שטחים יורדים ולא 25 מ"ר הניתנים במסגרת 10038. ליח"ד 2 מוצעת הרחבה נוספת על חשבון מחסן. לא ניתן לאשר הרחבה זו. לא ניתן לבטל מחסן ולהצמיד שטח זה כעיקרי עבור יח"ד. יש לבטל ולהחזיר את השטח למחסן. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. קומות חדשות מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. ע"פ החלטת ועדה ערר, ובהמשך לחו"ד מעודכנת שניתנה מאגף תכנון עיר לנושא זה, לא ניתן לאשר 2.5 קומות במסגרת בקשה זו. על כן, יש לצמצם את חצי הקומה העליונה ולהציע 2 קומות מלאות בהתאם לקונטור בניין קיים. מרפסות זיז המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז מקורות אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מחסנים מוצעים 16 מחסנים בחלוקה חדשה על גבי שטח קיים ומוצע. מוצע מחסן חדש אחד מתחת לשטחי הרחבה בפינה הדרום מערבית של המבנה. יתר המחסנים בחלקו המזרחי של המבנה.		

מוצעת הסבה של מחסן קיים לשטח מגורים עבור יח"ד 2. לא ניתן לאשר זאת. יש להחזיר את השטח הנ"ל למחסן. יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ'. שטחי האחסנה עומדים ב%8 המותרים. מותר 173.94 מ"ר. מוצע 95.88 מ"ר. מוצע כמותר. עצים ע"פ סקר עצים מה 17.11.2020 בחלקה קיימים 7 עצים ועוד 7 בחלקות צמודות 9 ו-11. עצים מספר 2,8,10 – ערכיות בינונית מוצעים לעקירה. עץ מספר 2 אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו. עצים מספר 1,3,7 – נמצאים בחלקות צמודות 9 ו-11 מסומנים לשימור. על יד תכנית פיתוח יש לציין כי כל העבודות יתבצעו במרחק של 3 מטרים מהעץ ובליוי של אגרונום. יש להציע נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בראים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים תתבצע בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב. ככל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש. גדרות בחלק הצפוני של החלקה מוצעת גדר שחורגת מגבול חלקה. לא ניתן לאשר זאת. כמו כן, יש למקם את המדרגות פיתוח באזור זה גם כן בתחום החלקה. תברואה הבקשה מציעה חדר אשפה בקומת הקרקע מתחת לשטחי ההרחבות. מחלקת תברואה דורשת 8 פחים של 1000 ליטר. הדרישה אינה מוצעת בבקשה. ניתן לאשר בכפוף למחלקת תברואה כתנאי למתן היתר. נגישות יש להציע רוחב מעבר המוביל מהרחוב ללובי כניסה ברוחב לפחות 1.3 מטר. יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו. חלחול מי נגר ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר		

בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1613 תחילת תוקף : 19/08/1971 ייעוד הקרקע : דרך חדשה או הרחבה חו"ד הנדסית התקבל אישור של מהנדס תמ"א לקידום הבקשה ופתיחת תיק ברישוי מיום 30.9.2022. חו"ד שימור לא נדרש, המבנה אינו לשימור חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 : אין התנגדות לתכנית. ע"פ סיכום פגישה מתאריך 8.3.2022, עבור תוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 1:1 (מדיניות תמ"א) 8 מקומות חניה. מוצע 2 מקומות חניה בגבולות החלקה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית.	03/02/2025	חוות דעת תכנונית

התייחסות תכנון עיר לחניה : הבקשה מציעה 2 מקומות חניה בתחום החלקה במאונך לרחוב, תוך ביטול 2 מקומות חניה קיימים וגישה חדשה לחניה חוצת מדרכה. ע"פ חו"ד תוש"יה תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. מיקום החניות מוצע איננו מקובל מאחר ופוגע ברצף הליכתי. *עדכון – לאור החלטת ועדת ערר ולאור כך על המבקשים לצמצם חצי קומה מאחר ולא ניתן להכיר בבקשה זו כמבנן, יש לקבל חו"ד תוש"יה מעודכנת בהתאם למס' היח"ד החדשות המוצעות במסגרת הבקשה לאחר הצמצום וכן יש לתקן את מאזן החניה ולעדכנו ולהציע תקן בהתאם ל5166ב'. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר החלקה נכללת בתכנית אב רסקו במתחם 1d – מוטה פיתוח והתחדשות בדגש על שילוב שימושים ציבוריים ומסחר ומתן פתרונות חניה מתאימים, אזור מגורים ג'. אחוזי בנייה כוללים 450%, תכסית בניה משטח החלקה 50%, תת קרקעית מקסימלית 80%, 20% הנותרים יאפשר שתילה וגינון. תוספת עד 2 קומות ע"ג מבנה קיים, גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות. פתרונות חניה ע"פ תקן בתחום המגרש. ממ"דים לא בחזית קדמית. קווי בניין – קדמי 3 מ', צידיים 4 מ', אחורי 5 מ'. נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הקלה בשטח דירה לדיור בר השגה עם 90 מ"ר במקום 80 כמותר. ניוד דירות עד 80 מ"ר מקומה חלקית לקומות ד' ו-ה'. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – תוספת 8 יח, חדשות ב2.5 קומות מעל 12 יח"ד קיימות ב 3 קומות. בניית מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק 2 מ' במקום 1.5 כמותר. בניית עמודות ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צפונית ובמרחק של עד 13 ס"מ מגבול החלקה. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית.	

הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038 למעט חריגת ממ"דים. פורסמה הקלה לעניין זה – אין מניעה לאשר את החריגה. 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 לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי. שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם. ליח"ד 1 ו-2 בקומת הקרקע ישנן תוספות הניתנו במסגרת הליך היתר 2002/112.1. במסגרת היתר זה בוצעו הרחבות מתחת לקרקע. היתר זה ניתן ומומש לאחר 2005. במקרים אלו, לא ניתן לאשר הרחבות ליח"ד להן ניתנה תוספת לאחר 2005 ויש לקזז את השטחים שניתנו משטחי ההרחבות. אך מאחר ומדובר בקומת קרקע ושטחי ההרחבות והממ"דים של הקומות העליונות יורדים דרך קומת הקרקע, ניתן לאשר את השטחים ליח"ד 1 ו-2 מכוח שטחים יורדים ולא 25 מ"ר הניתנים במסגרת 10038. ליח"ד 2 מוצעת הרחבה נוספת על חשבון מחסן. לא ניתן לאשר הרחבה זו. לא ניתן לבטל מחסן ולהצמיד שטח זה כעיקרי עבור יח"ד. יש לבטל ולהחזיר את השטח למחסן. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. קומות חדשות מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. ע"פ החלטת ועדה ערר, ובהמשך לחו"ד מעודכנת שניתנה מאגף תכנון עיר לנושא זה, לא ניתן לאשר 2.5 קומות במסגרת בקשה זו. על כן, יש לצמצם את חצי הקומה העליונה ולהציע 2 קומות מלאות בהתאם לקונטור בניין קיים. מרפסות זיז המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז מקורות אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.		

מחסנים מוצעים 16 מחסנים בחלוקה חדשה על גבי שטח קיים ומוצע. מוצע מחסן חדש אחד מתחת לשטחי הרחבה בפינה הדרום מערבית של המבנה. יתר המחסנים בחלקו המזרחי של המבנה. מוצעת הסבה של מחסן קיים לשטח מגורים עבור יח"ד 2. לא ניתן לאשר זאת. יש להחזיר את השטח הנ"ל למחסן. יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ'. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. מותר 173.94 מ"ר. מוצע 95.88 מ"ר. מוצע כמותר. עצים ע"פ סקר עצים מה 17.11.2020 בחלקה קיימים 7 עצים ועוד 7 בחלקות צמודות 9 ו-11. עצים מספר 2,8,10 – ערכיות בינונית מוצעים לעקירה. עץ מספר 2 אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו. עצים מספר 1,3,7 – נמצאים בחלקות צמודות 9 ו-11 מסומנים לשימור. על יד תכנית פיתוח יש לציין כי כל העבודות יתבצעו במרחק של 3 מטרים מהעץ ובליוי של אגרונום. יש להציע נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בראים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים תתבצע בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב. ככל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאינם ממין פולש. גדרות בחלק הצפוני של החלקה מוצעת גדר שחורגת מגבול חלקה. לא ניתן לאשר זאת. כמו כן, יש למקם את המדרגות פיתוח באזור זה גם כן בתחום החלקה. תברואה הבקשה מציעה חדר אשפה בקומת הקרקע מתחת לשטחי ההרחבות. מחלקת תברואה דורשת 8 פחים של 1000 ליטר. הדרישה אינה מוצעת בבקשה. ניתן לאשר בכפוף למחלקת תברואה כתנאי למתן היתר. נגישות יש להציע רוחב מעבר המוביל מהרחוב ללובי כניסה ברוחב לפחות 1.3 מטר.		

יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו. חלחול מי נגר ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a התנגדויות הוגשו 7 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: מצוקת חניה. בקשה להליך פינוי בינוי המתקדם עם רחובות נוספים. התכנית המוצעת יוצרת מגבולות החלקה. פגיעה בחיי אנשים מבוגרים ויצירת מצוקה בעקבות הבניה. חסימת אור, אוויר ונוף. פגיעה בפרטיות. עומס על התשתיות עקב תוספת 8 יח"ד.		
הקלה בשטח דירה לדיור בר השגה עם 90מ"ר במקום ה 80 כמותר ניוד דירות עד 80 מ"ר מקומה חלקית לקומות ד ו-ה בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - תוספת 8 יח"ד חדשות ב2.5 קומות מעל 12 יח"ד קיימות ב3 קומות בניית מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר בניית מרפסות זיז בחזית דרומית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר בניית עמודת ממדים מחוץ לקווי בניין בחזית הצפונית ובמרחק של עד 13 ס"מ מגבול החלקה	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038-תוספת 8 יח"ד חדשות ב2.5 קומות מעל 12 יח"ד קיימות ב3 קומות בניית מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'	25/01/2024	הכנת נוסח פרסום

כמותר		
בניית מרפסות זיז בחזית דרומית בעומק 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר		
בניית עמודת ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית הצפונית ובמרחק של עד 13 ס"מ מגבול החלקה		

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
	חווה 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
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 24,891 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי.	16
	הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"ה	17
	אישור אגף תברואה לפתרון התברואה המוצע	18
	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.	19
	אישור חברת גז על מיקום בלוני הגז	20

המלצת האגף

לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת המחלקה

מובא להכרעת הועדה בעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוו"ד של מחלקת הסדרי תנועה מתאריך 13.3.2022 :

אין התנגדות לתכנית. ע"פ סיכום פגישה מתאריך 8.3.2022, עבור תוספת 8 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש ע"פ תקן 1:1 (מדיניות תמ"א) 8 מקומות חניה.

מוצע 2 מקומות חניה בגבולות החלקה, חסרים 6 מקומות חניה.

תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה.

תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרור לתכנית.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

הבקשה מציעה 2 מקומות חניה בתחום החלקה במאונך לרחוב, תוך ביטול 2 מקומות חניה קיימים וגישה חדשה לחניה חוצת מדרכה. ע"פ חו"ד תוש"יה תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור תוש"יה. מיקום החניות מוצע איננו מקובל מאחר ופוגע ברצף הליכתי.

*עדכון – לאור החלטת ועדת ערר ולאור כך על המבקשים לצמצם חצי קומה מאחר ולא ניתן להכיר בבקשה זו כמבנן, יש לקבל חו"ד תוש"יה מעודכנת בהתאם למס' היח"ד החדשות המוצעות במסגרת הבקשה לאחר הצמצום וכן יש לתקן את מאזן החניה ולעדכן ולהציע תקן בהתאם ל5166ב'.

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 לבצע הפרדה בטבלה בין שטחים הניתנים במסגרת 25 מ"ר, ושטחים המוצעים במסגרת הפיכת שטחי שירות לעיקרי.

שטח ממ"ד החורג מקו בניין יהיה בשטח מינימלי של 9 מ"ר. יש לצמצם.

ליח"ד 1 ו-2 בקומת הקרקע ישנן תוספות הניתנו במסגרת הליך היתר 2002/112.1. במסגרת היתר זה בוצעו הרחבות מתחת לקרקע. היתר זה ניתן ומומש לאחר 2005. במקרים אלו, לא ניתן לאשר הרחבות ליח"ד להן ניתנה תוספת לאחר 2005 ויש לקזז את השטחים שניתנו משטחי ההרחבות. אך מאחר ומדובר בקומת קרקע ושטחי ההרחבות והממ"דים של הקומות העליונות יורדים דרך קומת הקרקע, ניתן לאשר את השטחים ליח"ד 1 ו-2 מכוח שטחים יורדים ולא 25 מ"ר הניתנים במסגרת 10038. ליח"ד 2 מוצעת הרחבה נוספת על חשבון מחסן. לא ניתן לאשר הרחבה זו. לא ניתן לבטל מחסן ולהצמיד שטח זה כעיקרי עבור יח"ד. יש לבטל ולהחזיר את השטח למחסן.

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות זיז המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש להראות כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

קומות חדשות

מוצעות שתיים וחצי קומות חדשות. ע"פ החלטת ועדה ערר, ובהמשך לחו"ד מעודכנת שניתנה מאגף תכנון עיר לנושא זה, לא ניתן לאשר 2.5 קומות במסגרת בקשה זו. על כן, יש לצמצם את חצי הקומה העליונה ולהציע 2 קומות מלאות בהתאם לקונטור בניין קיים.

מרפסות זיז

המרפסות המוצעות בכללותן בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשר מכוח תכנית 615880 וזאת בכפוף להצגת שטחי המרפסות ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי שטחיהן של מרפסות זיז מקורות אינו עולה

על 14 מ"ר ליחיד וכי ממוצע שטחי כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 16 מחסנים בחלוקה חדשה על גבי שטח קיים ומוצע. מוצע מחסן חדש אחד מתחת לשטחי הרחבה בפינה הדרום מערבית של המבנה. יתר המחסנים בחלקו המזרחי של המבנה. מוצעת הסבה של מחסן קיים לשטח מגורים עבור יחיד 2. לא ניתן לאשר זאת. יש להחזיר את השטח הנ"ל למחסן.

יש להציג על גבי התכניות גובה מחסנים עד 2.2 מ'.

שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. מותר 173.94 מ"ר. מוצע 95.88 מ"ר. מוצע כמותר.

עצים

ע"פ סקר עצים מה-17.11.2020 בחלקה קיימים 7 עצים ועוד 7 בחלקות צמודות 9 ו-11.

עצים מספר 2,8,10 – ערכיות בינונית מוצעים לעקירה. עץ מספר 2 אינו מפריע לבינוי. יש לשמרו.

עצים מספר 1,3-7 – נמצאים בחלקות צמודות 9 ו-11 מסומנים לשימור. על יד תכנית פיתוח יש לציין כי כל העבודות יתבצעו במרחק של 3 מטרים מהעץ ובליוי של אגרונום.

יש להציע נטיעות חדשות. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בראים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים תתבצע בשטחים המשותפים ובחזית לרחוב. ככל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי ושאין ממין פולש.

גדרות

בחלק הצפוני של החלקה מוצעת גדר שחורגת מגבול חלקה. לא ניתן לאשר זאת. כמו כן, יש למקם את המדרגות פיתוח באזור זה גם כן בתחום החלקה.

תברואה

הבקשה מציעה חדר אשפה בקומת הקרקע מתחת לשטחי ההרחבות. מחלקת תברואה דורשת 8 פחים של 1000 ליטר. הדרישה אינה מוצעת בבקשה. ניתן לאשר בכפוף למחלקת תברואה כתנאי למתן היתר.

נגישות

יש להציע רוחב מעבר המוביל מהרחוב ללובי כניסה ברוחב לפחות 1.3 מטר.

יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו.

חלחול מי נגר

ע"פ המוצג בהרמוניקה, נראה כי מוצע שטח לחלחול מי נגר בשטח העולה על 50% מהשטח הפנוי

מבינוי. כנדרש ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038.

סימונים גרפיים

תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1983/0382.19</u>
מספר סידורי	<u>89</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	חזן יצחק
עורך הבקשה	מר הילו משה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בורוכוב 3 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	142	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 116851 בתיק רישוי מס' 1983/382.15

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 04/2025/07

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116851 בתיק רישוי מס' 382.15/1983 שהופק בתאריך 2022/04/07, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2028/04/07.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30408 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 04/2025/07 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116851 בתיק רישוי מס' 382.15/1983 שהופק בתאריך 2022/04/07, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2028/04/07.	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

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 בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 04/2025/07

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116851 בתיק רישוי מס' 382.15/1983 שהופק בתאריך 2022/04/07, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/04/07.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2005/0543.11</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה, תוספת קומה וחצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדוריאן תמי
עורך הבקשה	פינקל מרים
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

גת 14 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	
62	תחילת תוקף	16/07/1959			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
115ב	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004			

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בתאריך 29/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לשלוח את הבקשה להשלמת פרסום. בתאריך 25/03/2025 נקלטה במערכת תכנית מתוקנת. בתאריך 22/04/2025 נשלח התיק לפרסום ההקלות הבאות: הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים מעבר ל-3 קומות המותרות תוספת שטחים 6% משטח החלקה תוספת שטחים 2.5% בגין תוספת קומה בתאריך 20/05/2025 תם מועד להגשת התנגדויות. לא הוגשו התנגדויות חדשות לאחר הפרסום הנוסף. להלן ההתנגדויות הקיימות בתיק: התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם: מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש: תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושדרוגים באזור שהפריעו. המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע. ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל. מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראיה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראיה וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל		האם לזמן את המתנגדים

לסיכום : ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת. תגובת המחלקה : בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות. המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה. הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת. שביל הגישה זו מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין. מאחר והוועדה דנה בהתנגדויות בדיון קודם, מובא להכרעת הוועדה האם לאחר השלמת הפרסום נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים/ שניתן להסתפק בדיון הקודם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת אדריכלית בתאריך 29/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש פרסום כדלהלן: החלטת וועדה : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה היא לתוספת הרחבה במפלס הדירה, וכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף וחצר . הוגשו 6 התנגדויות ממשפחת דיאמנט והתנגדות אחת של מר לוי משפחת דיאמנט לא התייצבה לדיון . מר יוסף נדב לוי התייצב לדיון . מר לוי הבהיר שהבקשה בכניסה א' אבל יש חסימת שביל ובעת הבניה יהיה קושר לעבור בו . התנגדות משפחת דיאמנט הוקראה בפני הוועדה . לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה להורות על השלמת פרסום . במהלך הדיון הוסכם בין הצדדים כי תחילה יתוכנן ויבוצע שביל הגישה החדש לרווחת הדיירים ולאחר מכן יבוצעו יתר העבודות וזאת על מנת למנוע מצב של קשיי גישה במהלך הבניה . הוועדה סבורה כי פתרון זה ייתן מענה לכלל המתנגדים . לאור העובדה כי בפתיחת התיק לא פורסמה הקלה בנוגע לקומה הנוספת העיקרית, קומה רביעית מעבר ל3 הקיימות ולאור העובדה כי לא פורסמה הקלה דומה בעניין שיכולה לכסות על הקלה זו, הוועדה מחליטה על השלמת פרסום . יש לבצע כאמור פרסום משלים נוסף בדבר ההקלה הבאה : " הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים, מעבר ל3 קומות המותרות " יובהר כי במידה ויוגשו התנגדויות נוספות עקב השלמת הפרסום, הם ישמעו רק לעניין תוספת הקומה . יתר ההתנגדויות הנוגעות לשביל כבר נשמעו במסגרת דיון זה . החלטה סופית תתקבל לאחר השלמת הפרסום . טרם ביצוע השלמת הפרסום יש להגיש תכנית מתוקנת כמפורט : שטחי בניה : בהתאם למסמך המדיניות למתחם גת, שטחי הבניה המותרים לדירה הם 178,65 מ"ר. ועל כן יש להקטין את		

חריגת השטחים המוצעת ולעמוד בשטח זה . מאחר ומדובר בדו משפחתי, יש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות ממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדיירה העליון כמו כן יש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון בתאריך 25/03/2025 נקלטה במערכת תכנית מתוקנת. בתאריך 22/04/2025 נשלח התיק לפרסום ההקלות הבאות : הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים מעבר ל-3 קומות המותרות תוספת שטחים 6% משטח החלקה תוספת שטחים 2.5% בגין תוספת קומה בתאריך 20/05/2025 תם מועד להגשת התנגדויות. לא הוגשו התנגדויות חדשות לאחר הפרסום הנוסף. להלן ההתנגדויות הקיימות בתיק : התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם : מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש : תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושידרוגים באזור שהפריעו. המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע. ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל. מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראיה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה		

מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראיה וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל לסיכום : ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת. תגובת המחלקה : בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות. המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה. הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת. שביל הגישה זו מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין. מאחר והוועדה דנה בהתנגדויות בדיון קודם, מובא להכרעת הוועדה האם לאחר השלמת הפרסום נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים/ שניתן להסתפק בדיון הקודם.		
הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים מעבר ל-3 קומות המותרות תוספת שטחים 6% משטח החלקה תוספת שטחים 2.5% בגין תוספת קומה	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה היא לתוספת הרחבה במפלס הדירה, וכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף וחצר. הוגשו 6 התנגדויות ממשפחת דיאמנט והתנגדות אחת של מר	29/09/2024	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

לוי משפחת דיאמנט לא התייצבה לדיון. מר יוסף נדב לוי התייצב לדיון . מר לוי הבהיר שהבקשה בכניסה א' אבל יש חסימת שביל ובעת הבניה יהיה קושר לעבור בו. התנגדות משפחת דיאמנט הוקראה בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה להורות על השלמת פרסום. במהלך הדיון הוסכם בין הצדדים כי תחילה יתוכנן ויבוצע שביל הגישה החדש לרווחת הדיירים ולאחר מכן יבוצעו יתר העבודות וזאת על מנת למנוע מצב של קשיי גישה במהלך הבניה. הוועדה סבורה כי פתרון זה ייתן מענה לכלל המתנגדים. לאור העובדה כי בפתיחת התיק לא פורסמה הקלה בנוגע לקומה הנוספת העיקרית, קומה רביעית מעבר ל3 הקיימות ולאור העובדה כי לא פורסמה הקלה דומה בעניין שיכולה לכסות על הקלה זו, הוועדה מחליטה על השלמת פרסום. יש לבצע כאמור פרסום משלים נוסף בדבר ההקלה הבאה : "הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים, מעבר ל3 קומות המותרות" יובהר כי במידה ויוגשו התנגדויות נוספות עקב השלמת הפרסום, הם ישמעו רק לעניין תוספת הקומה. יתר ההתנגדויות הנוגעות לשביל כבר נשמעו במסגרת דיון זה. החלטה סופית תתקבל לאחר השלמת הפרסום. טרם ביצוע השלמת הפרסום יש להגיש תכנית מתוקנת כמפורט : שטחי בניה : בהתאם למסמך המדיניות למתחם גת, שטחי הבניה המותרים לדירה הם 178,65 מ"ר. ועל כן יש להקטין את חריגת השטחים המוצעת ולעמוד בשטח זה. מאחר ומדובר בדו משפחתי, יש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות ממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדיירה העליון כמו כן יש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון.		
התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם :	14/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש : תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושידרוגים באזור שהפריעו. המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע. ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל. מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראיה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראיה וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל לסיכום : ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת. תגובת המחלקה : בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות. המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה. הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת. שביל הגישה זו מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		

לאחר שמיעת הטענות, באם יוחלט לאשר את הבקשה : ממדים בקומת המרתף מוצע ממ"ד עבור דירה קיימת. מאחר ומדובר בדו משפחתי לא ברור היכן יוכל הדייר למעלה לבנות ממ"ד לכשיחפוץ בכך בעתיד, ולכן נדרש מהדייר המבקש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות מהממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדייר העליון, כמו"כ נדרש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, וליידע אותו בכך. שטח הממ"ד כפי שפורט לעיל. מיקום הממ"ד בתוך קווי הבניין. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו חתימות של שני הדיירים בעמודה, מאחר ונדרש 67% מהכניסה, וישנם ארבעה דיירים, נדרשת חתימה נוספת. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2855, 3588, 8000, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר בתכנית 115ב אין תקנון אלא רק תכנית בינוי, ע"כ בתיק המידע חוזרים לתכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	11/01/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות או סטיה נכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בקנ"מ 100:1 בתב"ע ישנה תכנית בינוי המכילה חתך עבור המבנים במתחם. מוצע שטח להשלמת קומה קיימת, ותוספת קומה רביעית מתחת למבנה. כמו"כ בתוספת הקומה מוצע מחסן. לפי החתך מותר ארבע קומות וחלל גג רעפים. עומד במותר. קווי בניין הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין ובתוך קונטור הבניין מתחת לקיים. במיקום בו אין קווי בניין- אין מניעה לאשר בניה בתוך קונטור הבניין המהווה קווי בניין לקיים. עומד במותר. מספר קומות קיימות 3 קומות וחלל גג רעפים. מוצעת קומה רביעית כשטח עיקרי. אין מניעה לאשר- עומד במותר.		

גבהים גובה המבנה לא שונה מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת של יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי כתוספת לדירה קיימת בסך : 110.90 מ"ר. השטח מוצע על בסיס השטח המותר בתב"ע, שטח החלקה : 39011 מ"ר, *120% / לחלק ל-240 דירות = 195.55 מ"ר לדירה. בדירה קיים שטח בסך : 83.57 מ"ר, כך שנותר שטח בסך : 111.98 מ"ר. עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 11.01 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 14.89 מ"ר, שטח הממ"ד נטו הוא ע"ח שרות, ושאר השטח הוא חלק מהשטח העיקרי.		

ממדים בקומת המרתף מוצע ממ"ד עבור דירה קיימת. מאחר ומדובר בדו משפחתי לא ברור היכן יוכל הדייר למעלה לבנות ממ"ד לכשיחפוץ בכך בעתיד, ולכן נדרש מהדייר המבקש להציג בקומת הקרקע עלייה של 70% קירות מהממ"ד בכדי לאפשר בעתיד בנייה של ממ"ד לדייר העליון, כמו"כ נדרש להציג תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, וליידע אותו בכך. שטח הממ"ד כפי שפורט לעיל. מיקום הממ"ד בתוך קווי הבניין. 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 מוצעת הנמכת חצר בחזית צפונית ע"מ לאוורר את הדירה המוצעת בקומת המרתף. מאחר ומוצע בתב"ע להזיז את השביל נותר מקום להנמכת		

החצר ללא הפרעה לשביל המוצע, כך שאין מניעה לאשר זאת. כמובן לאחר הוספת החתימה של הדייר הנוסף הנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו חתימות של שני הדיירים בעמודה, מאחר ונדרש 67% מהכניסה, וישנם ארבעה דיירים, נדרשת חתימה נוספת. תנאים טרם דיון התקבל אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 09/10/2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 20/04/2023 התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם : מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש : תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושדרוגים באזור שהפריעו. המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע. ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל. מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראיה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראיה וגם		

היא מתנגדת לשינוי בשביל לסיכום : ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת. תגובת המחלקה : בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות. המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה. הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת. שביל הגישה זו מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המוצע מבחינה תכנונית. נדרש תכנית צל לממ"ד לדייר העליון, ויידוע שלו בכך. לעניין טענות המתנגדים – יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		

שינוי מנספח בינוי - תוספת שטחי שרות עבור ממ"ד - הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר מכח תכנית מתאר - שינוי תוואי שביל להולכי רגל כמוצע בתכנית 115ב	28/03/2023	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
	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
	יש לקבל את אישור חברת הגיחון בנוגע לפתרון חלופי של שעוני המים ופתחי הביוב שהבניה יושבת עליהם	10
	יש להציג בהרמוניקה פתרון למיקום חדש וראוי של שעוני המים ושל פתחי הביוב באישור חברת הגיחון	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

בתאריך 29/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לשלוח את הבקשה להשלמת פרסום.

בתאריך 25/03/2025 נקלטה במערכת תכנית מתוקנת.

בתאריך 22/04/2025 נשלח התיק לפרסום ההקלות הבאות:

הקלה לתוספת קומה עיקרית בקומת המרתף לצורך מגורים מעבר ל-3 קומות המותרות

תוספת שטחים 6% משטח החלקה

תוספת שטחים 2.5% בגין תוספת קומה

בתאריך 20/05/2025 תם מועד להגשת התנגדויות.

לא הוגשו התנגדויות חדשות לאחר הפרסום הנוסף.

להלן ההתנגדויות הקיימות בתיק :

התנגדויות

התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתם :

מר יוסף נדב לוי מתנגד מכיוון ש :

תהיה הפרעה באיכות החיים, לו לאשתו לילדיו ולשאר השכנים במיוחד לאחר שכבר היו שיפוצים ושדרוגים באזור שהפריעו.

המבקש מבקש שטחים על החצר כאשר אין די שטחי חצר בבלוק

הליך הפרסום היה רק ל-4 דיירים בכניסה ולא לכלל חברי המתחם, שלדברי המתנגד חלקם מתנגדים גם הם

המתנגד מציע שהבניה תוצע בחזית דרומית שם פחות מפריע.

ארבעה מתנגדים הינם אחים של דייר בבניין בעל לקות ראייה והם מתנגד לשינויים בשביל.

מתנגד נוסף בשם משה דיאמנט טוען שהוא אביו של משה – בעל לקות הראייה והוא גם מתנגד לשינוי שביל הגישה

מתנגדת נוספת הינה אימו של משה – בעל לקות הראייה וגם היא מתנגדת לשינוי בשביל

לסיכום :

ישנו מתנגד אחד המתנגד לעצם הבניה, ומשפחה נוספת המתנגדת לשינוי בשביל מאחר ובנם הינו בעל לקות ראייה, סה"כ 2 מתנגדים ולא 7 כפי שהיה כתוב במערכת, מאחר ומדובר במשפחה שלמה שכל אחד מהם הגיש התנגדות נפרדת.

תגובת המחלקה :

בכל בניה ישנה הפרעה זמנית לשכנים, ועל המבקש לדאוג להפריע כמה שפחות.

המבקש מציע בניה בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.

לפי הנחיות הלשכה המשפטית ובהתאם לחוק התכנון והבניה בבניין מרובה כניסות נדרש לפרסם לכניסה ולשני הכניסות הצמודות, כפי שאכן קרה.

הבניה לא יכולה להיות מוצעת בחזית הדרומית משום ששם אין קווי בניה ומדובר בסטיה נכרת.

שביל הגישה זו מעט בתב"ע, כך שכעת רק מממים את התב"ע ללא ביטול שביל גישה לבניין.

מאחר והוועדה דנה בהתנגדויות בדיון קודם, מובא להכרעת הוועדה האם לאחר השלמת הפרסום נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים/ שניתן להסתפק בדיון הקודם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1985/0817.03</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, מחסנים, מעלית ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברנד דון-יוסף
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ברק אילן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

בן ציון 4, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959	126	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן קומה אחת מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' בן ציון 4, גוש : 30157 חלקה : 5.

מצב מוצע :

חזית מזרחית ומערבית : מוצע תוספת מעלית בצמוד לבית הקיים.

קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע הגדלת קומת מחסנים קיימת, סה"כ 16 מחסנים.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"דים ליח"ד הקיימות, 2 בחזית הצפונית ו-2 בחזית הדרומית.

קומות א', ב', ג', ד' : מוצע תוספת קומות חדשות, בכל קומה 4 יח"ד, ממ"ד ומרפסות.

קומה ב', מפלס +15.75 : מוצעת קומה חלקית הכוללת 2 יח"ד בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקריות"

"הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממ"דים, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תוכנית המתאר 62 לירושלים"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ' המותרים"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5%, לשם בניית מעלית"

"הקלה לבניית מעלית מחוץ לקווי הבניין"

"הקלה מקו בניין בקונטור המבניה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופיע אדריכלי נמשך ולא קטוע"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5, 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 התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :

הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 27.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת עד להגשת תיק מידע עדכני ותיקון התוכנית כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגש תיק מידע עדכני מתאריך 7.2.25 ואין מניעה לאשר, מובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהתקבלו. מוצע בבקשה תוספת 4.5 קומות וקומת מחסנים לבית קיים, המוצע כולל 4 עמודות ממ"ד, מרפסות ומחסן לכל יח"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הרחוב סובל ממצוקת חניה רבה, מצפיפות, המוצע פוגע במרקם הקיים, יש לבחון את משמעות מתן ההקלות בהתאמה לרחוב השטח ולמצוקת החניה. *מחסן בשטח של עד 20 מ"ר יכול לשמש ליעוד אחר. *הקלה לתוספת זכויות לממ"ד מאשרים כשאין זכויות בניה לניצול *הקלה למס' הקומות, יחרוג ממס' הקומות בבניינים הסמוכים *הפרעה בנוף ובאוויר, ירידת ערך של הדירה *אנו אנשים מבוגרים, הריסה ובניה של המבנה הקיים יזיק לאיכות החיים שלנו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע:	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

*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 07.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע קומת מחסנים בחריגה מקו בניין צידי ואחורי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הצידי בקיר שאין בו פתחים, המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש, ובנית קיר שאין בו פתחים החורגת ב-30% למרווח האחורי, ומצומת לצומת בחזית הקדמית, להלן פרוט: מרווח קדמי - מוצעת חריגה למרווח הקדמי של כ-25 ס"מ, המוצע עומד במותר מצומת לצומת, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין מרווח צידי - מוצע שימוש בחלל הבית הקיים בחזית מזרחית ומערבית בקיר ללא פתחים המהווה חריגה של כ-1.3 מ', המוצע עומד במותר ומותר 2.70 מ' מגבול המגרש, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין. מרווח אחורי - מוצע שימוש במחסנים בחריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים כ-1.14 מ' המהווה כ-23%, המוצע עומד ב-30% המותרים, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין. קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע חיזוק לבניין הקיים בעקבות תוספת קומות לבניין, המוצע עומד בתקנות בניה במרווחים בהתאם לבינוי המוצע בקומות העליונות - אין מניעה לאשר. מוצעות 2 מעליות ל-2 חדרי מדרגות בחריגה מקו בניין צידי, בחזית מזרחית ומערבית - (ראה סעיף מעלית) מוצע עמודות ממ"דים בחזית צפונית ודרומית בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומות א' - ה', מפלסים 3.15 + - 15.75 + : חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית מזרחית בחריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה		

למרווח האחורי בשיעור של עד 30%, מוצעת חריגה של 90 ס"מ המהווה 18% ועומדת בחריגה המותרת. מוצע עמדות ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת בינוי עבור מרפסות שרות בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. חזית מערבית - מוצע חדר מדרגות ומעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח צידי בקיר ללא פתחים המותירה מרווח של 2.70 מ', הבינוי צומצם ועומד ב-2.70 הנדרשים - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות ומעלית בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסות ומעלית) חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי בחריגה של 25 ס"מ, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה כנדרש. מוצע תוספת ממ"ד ומרפסות זיז בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י מתאר : 90% ב-4 קומות, שטח המגרש : 593 מ"ר, $90\% = 533.7$ מ"ר. פורסמה הקלה ל-6% $= 35.58$ מ"ר. פורסמה הקלה ל-2.5% בתוספת קומה עד $5\% = 29.65$ מ"ר. 5% בגין תוספת מעלית לבניין גבוה $= 29.65$ מ"ר סה"כ שטח מותר : 628.58. סה"כ עיקרי מוצע : 627.87 מ"ר - המוצע עומד בשטחים המותרים. מרפסות שרות : מוצע בבקשה מרפסות שרות לכל יח"ד, עומק המרפסות אינו עולה על 1.5 מ', שטח כולל של המרפסות המוצעות הוא 201.84 מ"ר עבור 18 יח"ד, כ-11 מ"ר עבור כל יח"ד בסך כולל, המרפסות עומדות בהנחיות למרפסות שרות - אין מניעה לאשר.		

ממ"ד : חזית צפונית מזרחית : מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מגבול המגרש, המוצע חורג מקו הבניין בכ-3.70 מ' ומותיר מרווח של 1.40 מ', היות וזהו הפתרון המיטבי מבחינת תנאי השטח ומבחינה חזותית ומוצע בהתאמה לעמודה הסמוכה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. חזית צפונית מערבית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, המוצע עומד במותר - עומד מניעה לאשר. חזית דרומית : מוצעות 2 עמודות ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% או 3 מ' הנמוך מביניהם, היות וגבול המגרש בחזית מזרחית מעוגלת, המוצע עומד בחלקו במותר ובחלקו חורג מהמותר ומגיע עד גבול המגרש, אך בהתאם לתנאי השטח ובהתחשב לתת פתרון חזותי הולם עמודות הממ"ד אושרו ע"י מנהל האגף - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : חזית צפונית : מוצעת עמודת מרפסות זיז בעומק של 2 מ' ובשטח של 6.84 מ"ר כל אחת, 2 מרפסות בקומה, סה"כ 12 מרפסות בחזית, המוצע חורג מקו בניין אחורי ב-0.50 מ', קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ולכן ניתן לאשר חריגה מקו הבניין ללא פרסום הקלה של 1.5 מ' בקו בניין אחורי, המוצע עומד במותר פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 2 מ' - אין מניעה לאשר. חזית מערבית : מוצעות 2 עמודות מרפסות זיז מקורות בחריגה מקו בניין צידי, בעומק של 1 מ' ו-1.10 מ' ובשטח של 4.23 ו-6.28 מ"ר, היות וקווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ניתן לאשר חריגה במרווח הצידי של 1 מ' ללא פרסום הקלה, החריגה עומדת ב-1 מ' המותרים - אין מניעה לאשר. חזית דרומית : מוצעת עמודת מרפסות בחריגה מקו בניין קדמי, המרפסות המוצעות בעומק של 2 מ' ובשטח של 6.84 מ"ר, היות וקווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ניתן לאשר חריגה של 1/3 מהמרווח ללא פרסום הקלה, המרווח הינו 6 מ', מוצעת חריגה של 2 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מעלית : מוצעות 2 מעליות ל-2 גרמי מדרגות, בחזית מזרחית ובחזית מערבית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר חריגה מקו בניין עבור תוספת מעלית לבניין קיים וזאת שהמרווח הנותר לא יפחת מ-1 מ', המעלית בחזית המזרחית		

עומדות במותר אך בחזית מערבית נותר מרווח של פחות מ-1 מ', המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת סעיף 4(א)(1)(ד) : הגדלת סטיה בקו בניין לפיר מעלית לבנין קיים, פורסמה הקלה בגין המעלית המוצעת - אין מניעה לאשר. מחסנים : קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע הגדלת קומת מחסנים קיימת, סה"כ מוצעים 16 מחסנים, מוצע סה"כ 22 יח"ד בבנין, שטח כל מחסנים אינו עולה על 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מחסנים עד 20 מ"ר, החריגות המוצעות עומדות בתקנות סטיה ניכרת בהתאם למצוין מעלה, סך שטחי המחסנים המוצעים הוא 187.91 מ"ר, מוצעות מובאות מינימליות כגישה למחסנים, סך שטח המבואות הוא 20.31 מ"ר. מס' קומות : מותר - 4 קומות, קיים : קומה אחת, וקומת מרתף מוצע - תוספת 4.5 קומות והגדלת קומת מרתף קיימת, סה"כ 5.5 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומות ל-6 - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר : בתוכנית מתאר אין הגבלה בגובה, מוצע : הגבהת הבנין עד לגובה של 21.55 + מ'. מס' יח"ד : מותר : אין הגבלה, מתאר 62, קיים : 4 יח"ד, מוצע : תוספת 18 יח"ד, סה"כ 22 יח"ד, עפ"י הנוהל נדרש בתוספת יח"ד 66% חתימות שכנים וששטח הדירות המוצעות לא יפחת מ-33 מ"ר, המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת קומות, תוספת יח"ד, מרפסות, מעלית ועוד, הוגשו 100% חתימות שכנים לבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר, מדיניות תכנון - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 4.5 קומות וקומת מחסנים לבית קיים, המוצע כולל 4 עמודות ממ"ד, מרפסות ומחסן לכל יח"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הרחוב סובל ממצוקת חניה רבה, מצפיפות, המוצע פוגע במרקם הקיים, יש לבחון את משמעות מתן ההקלות בהתאמה לרחוב השטח ולמצוקת החניה. *מחסן בשטח של עד 20 מ"ר יכול לשמש ליעוד אחר. *הקלה לתוספת זכויות לממ"ד מאשרים כשאין זכויות בניה לניצול *הקלה למס' הקומות, יחרוג ממס' הקומות בבניינים הסמוכים *הפרעה בנוף ובאוויר, ירידת ערך של הדירה *אנו אנשים מבוגרים, הריסה ובניה של המבנה הקיים יזיק לאיכות החיים שלנו. הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 27.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת עד להגשת תיק מידע עדכני ותיקון התוכנית כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגש תיק מידע עדכני מתאריך 7.2.25 ואין מניעה לאשר, מובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהתקבלו.		
הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד להגשת תיק מידע עדכני לאור בקשת עורך הבקשה, ולצורך פירוט התיקונים הרישויים הנדרשים באופן מסודר ומדויק. לאחר קבלת הנ"ל ובחינת הבקשה ע"י הצוות המקצועי התיק יובא לקבלת החלטה בדיון פנימי.	27/01/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לתוספת קומות גם עבור ההקלה לגובה המבנה.	09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

כמו"כ- בעניין המתנגדים. חוות דעת אדריכלית מוצע בניין בן חמש קומות וקומה שישית חלקית מעל קומת מרתף. לבניין 2 כניסות, 2 חדרי מדרגות, וכן מעליות לכניסות אלו. בחלקה קיימות 5 יח"ד, וכעת מוצעות 22 יח"ד. הבקשה מובאת להכרעת וועדה, מאחר וישנם מתנגדים, וכן האם הוועדה תכיר בפרסום שבוצע, להקלה הנדרשת. כמו"כ ישנם התיקונים להלן : קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם. הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית. בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן. בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו. קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר. בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד. עומד המותר. בחזית צידית השניה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד- דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ. גבהים		

גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר. מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו. חדרי מדרגות מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"כ לא חישב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי. מחסנים מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר. כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה חמישית, מאחר ולא ניתן לאשר מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ו/או להשתמש בשטח העיקרי שנותר. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"ב סרב להציג לו אותה. כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת. המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות. המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן.		

הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ח השטחים המותרים. מתנגד לגובה המבנה. התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה. אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע. המתנגדת השניה טוענת שלא קיבלה את התכנית, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות : אין תכניות כפופות סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה ניכרת בחלקה נספח בינוי	03/12/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי בחלקה קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם. הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית. בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן. בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו, התקבל אישור ממנהל אגף רישוי מר יואל שבת מתאריך 02/12/2024. קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר. בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד. עומד המותר. בחזית צידית השניה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד- דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ. מספר קומות עפ"י תכנית המתאר מותרות 4 קומות, מוצעות 6 קומות, פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר את מספר הקומות המוצע.		

גבהים גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר. מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו. מספר יחידות דיור במבנה קיים 5 יח"ד, מוצעות כעת 22 יח"ד. התכנית לא הגבילה את מספר יח"ד המותרות, ע"כ ניתן לקבל מספר יח"ד בכפוף לכך שלא יפחת מהשטח המותר ליח"ד, הבקשה עומדת המותר. כמו"כ התקבל אישור ממחלקת מדיניות תכנון לעניין התשתיות וכו'. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר : 94% עפ"י תיק המידע. דהיינו : שטח המגרש : 593 מ"ר, * 94% = 557.42 מ"ר. מוצעת הקלה של 6% משטח המגרש : 593 * 6% = 35.58 מ"ר מוצעת הקלה של 2.5% לתוספת קומה עבור 2 קומות, סה"כ 5% = 593 * 5% = 29.65 מ"ר.		

מוצעת הקלה של 5% בגין תוספת מעלית – $29.65 = 5\% \cdot 593$ מ"ר מוצעת הקלה של 1% לקומה עבור מגרש פינתי, $23.72 = 4\% \cdot 593$ מ"ר סה"כ השטח המותר לבניה בחלקה זו : 676.02 מ"ר. מוצעים בבקשה זו שטח של : 656.56 מ"ר. עומד במותר. שטחי שרות : מוצעים שטחי שרות עבור : מרפסות שרות, מחסנים, ממ"דים, מעליות. מחסנים וממ"דים יפורטו להלן. מעליות : מוצעות 2 מעליות מאחר ומדובר במבנה בן 2 כניסות-מעלית לכל כניסה. שטחי המעליות : 7.86 מ"ר. לא נדרש לחשב בכל הקומות כפי שע"ב חישבה, יש לחשב פעם אחת בלבד, עומד במותר. מרפסות שרות, ע"ב מציעה מספר מוגזם של מרפסות שרות, אשר מנפח את הבניין לכפול מגודלו. שטחי מרפסות השרות בלבד הן : 276.43 מ"ר. כאשר לכל דירה מוצעות 3 מרפסות שרות- אחת משרותים, אחת מסלון ואחת ממטבח, אולם לדירות הגובלות בחזית הצידיית לא ניתן לתת את כל המרפסות המוצעות מאחר ומדובר בחריגה מקווי הבניין המהווה סטיה נכרת, ע"כ נדרש לצמצם. שאר שטחי מרפסות השרות עומדות במותר עפ"י התכנית. חדרי מדרגות מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות		

יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"ב לא חישוב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי. ממדים מוצעות 4 עמודות ממ"דים לכל דירה, עמודות הממ"דים מוצעות במיקום טוב, וכן שטחם של הממ"דים 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 מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר. כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה חמישית, מאחר ולא ניתן לאשר		

מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ו/או להשתמש בשטח העיקרי שנותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז לכל דירה, חלק ממרפסות הזיז מוצעות בתוך קווי הבניין, וחלקן מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית בתוך החריגה מצומת לצומת. שטחי המרפסות אינן עולות על 12 מ"ר לדייר. מיקום המרפסות אידיאלי לדירות, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק בדסק. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 26/05/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/03/2024 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 14/03/2022 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 11/09/2024 התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י קורז'בסקי שילת מתאריך 29/09/2024 התנגדויות		

התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"ב סרב להציג לו אותה. כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת. המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות. המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן. הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ח השטחים המותרים. מתנגד לגובה המבנה. התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה. אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע. המתנגדת השניה טוענת שלא קיבלה את התכנית, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה. חוות דעת אדריכלית מוצע בניין בן חמש קומות וקומה שישית חלקית מעל קומת מרתף. לבניין 2 כניסות, 2 חדרי מדרגות, וכן מעליות לכניסות אלו.		

בחלקה קיימות 5 יח"ד, וכעת מוצעות 22 יח"ד. הבקשה מובאת להכרעת וועדה, מאחר וישנם מתנגדים, וכן האם הוועדה תכיר בפרסום שבוצע, להקלה הנדרשת. כמו"כ ישנם התיקונים להלן : קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין ובחריגה מהם. הוצעו הקלות לכל החריגות המוצעות, וכן הוצג חתך מצומת לצומת בחריגה מחזית קדמית. בקומת המרתף ישנן חריגות של חדר מדרגות קיים שיפורט להלן. בקומות מעל ישנן חריגות בכל החזיתות עבור מעליות- אין מניעה לחרוג עבור מעליות, וכן עבור ממ"דים- עומד בהנחיות מהנדס העיר לחריגה מממ"דים, למעט ממ"ד בחזית הקדמית המגיע עד לגבול המגרש, ונדרש עבורו אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו. קיימות 2 חזיתות קדמיות, להן מוצעת חריגה עד לבנינים מצומת עד צומת, אין מניעה לאשר. בחזית צידית אחת מוצעת חריגה המשאירה יותר מ-2.70 מ' במרווח לקירות ללא פתחים, וכן חריגה עבור ממ"ד. עומד המותר. בחזית צידית השניה- מוצעת חריגה המותירה מעל 2.70 מ' במרווח, אולם החריגה הינה מעל 10% המותרים בחזית צידית ולכן- על ע"ב או להסיר את הפתחים, אולם זו תהיה בעיה מאחר ומוצעות מרפסות שרות המחויבות בפתחים, או לצמצם את המוצע עד לגבול של 10% מהמרווח בלבד- דהיינו, מאחר ומדובר במרווח של 4 מ' תהיה החריגה 40 ס"מ. גבהים גובה המבנה חורג מהמותר מאחר ונוספו קומות, ע"כ על ע"ב לפרסם הקלה לגובה המבנה מעל הגובה המותר. מאחר וע"ב פרסמה הרבה הקלות מכל הסוגים, ובהן נכללת ההקלה לתוספת קומות מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו.		

חדרי מדרגות מאחר ומדובר בתב"ע שאושרה לפני 1960 חישוב חדרי המדרגות יהיה קומה אחת עיקרי וכל השאר ללא חישוב, ע"כ לא חישוב כלל את המדרגות ולכן נדרש לחשב קומה אחת כשטח עיקרי. מחסנים מוצגים 15 מחסנים בקומת המרתף, הוצעה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר. כמו"כ מוצעים מחסנים בקומה חמישית, מאחר ולא ניתן לאשר מחסנים בקומה עילית- מעל הקרקע, יש להסיר את המחסנים המוצעים, לא ניתן לאשר חללים ללא שימוש בקומות אלו, ע"כ אם אין די שטח נדרש להסיר חלק מהדירות בקומה העליונה, ואו להשתמש בשטח העיקרי שנותר. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון טוען שלא יכל לראות את הבקשה באתר וע"כ סרב להציג לו אותה. כמו"כ טוען שלא יכולים להגיש התנגדות במערכת. המתנגד טוען כי מדובר בתוספת שטח מוגזמת שתגרום למצוקה גדולה ולצפיפות שקיימת גם כך בחניות. המתנגד – מתנגד לבקשת המחסן עד 20 מ"ר כיוון שיתכן ולא יהיה שם מחסן. הוא מתנגד לתוספת ממ"דים שלא ע"ח השטחים המותרים. מתנגד לגובה המבנה. התכנית אינה בהלימה לתכנית הכללית של ירושלים מבקשים שהוועדה תורה למבקש לתת להם את תשריטי הבקשה, וכן שומרים לעצמם את הזכות להוסיף טענות ככל ויעלו במהלך העיון בכתבי הבקשה. אשתו של מתנגד זה, כותבת התנגדות נפרדת בה היא מציינת כי		

כיום הבניין בגובה של שתי קומות, והוא מאיים להיות בגובה של 6 קומות, כאשר הוא יסתיר את כל האור לדירתם, צמצום המרווחים יפגע ויגרום להיזק ראייה בחלונותיהם, הם לא מבינים איך חלונות המבנה החדש ממוקמים, מדובר בבניין של מבוגרים, חולים, והריסת הבניין ובנייתו מחדש יכולה לפגוע בחייהם, הם טוענים שניסו לדבר עם האדריכל ולא הצליחו לקבל מידע. המתנגדת השניה טוענת שלא קיבלה את התכניות, והבקשה תפריע לנוף ולאוויר, ותהיה ירידת ערך לדירה.		
הבקשה ירדה לבדיקה נוספת של ר"צ מיטל שניאור.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
בקריית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר. אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2 ס.ס.ג. אין	07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

רקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 08/02/2023 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת בבנייה במרווחים וחריגה מזכויות הבנייה לפי התכנית. כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת . לציין : הבקשה הנ"ל היא בנייה על קונטור קיים שנבנה בהיתר. בניין בין 2 קומות : קומת קרקע + קומת מרתף. מצ"ב היתר. במסגרת פרסום חוזר פורסמה הקלה לבנייה מצומת לצומת . המבנה חורג מקו בניין שניתן עקב דרך שסומנה בטעות בתב"ע 1107 בחלקה הצמודה 30138/66. בעקבות הטעות הנ"ל ניתן קו בניין 6 מ' מגבול החלקה במקום 4 מ'. הוגשה תב"ע שמספרה 840892 לצורך ביטול הדרך. עיריית ירושלים הצטרפה לתב"ע הנ"ל. לכן פורסמה הקלה בתיק הנ"ל , הקלה מצומת לצומת לבנייה על קונטור בניין קיים שנבנה בהיתר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 534,81 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 557,42 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שירות שטח שירות מוצע בבקשה : 801,85 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : אין התייחסות. ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה . בנייה במרווחים : הבנייה מוצעת מעל ומתחת לקונטור הבניין הקיים שנבנה בהיתר 1950/0835 שיצא ב 1953 מוצעים בהקלה 4 עמודות ממ"דים ו 2 מעליות. בחזית מזרחית מבוקשות תוספות ב הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת		

4. הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – הקלה לבנייה על קונטור קיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת		

יש הסכמת כל הבעלים. 5. התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס' 6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. תנאים לדיון - בקרה מרחבית :		

בוצעו הבקשה עברה שלב תיאום עיצובי ותכנוני מול מנהל האגף. אין מניעה לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות והערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה, כגון : ליישר חזית דרומית אטימת חללים בקומת המרתף מחוץ לקוי בניין		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מגורים 2 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	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

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		
	08/02/2023	דיון בועדת משנה

		: לדחות במתכונת המוצעת
בקרית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיו לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר. אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2 ס.ס.ג. אין הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. -		

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – יש הסכמת כל הבעלים. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס'6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. 1. סטייה ניכרת מקוי בניין , כאמור : בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30% מוצעים ביסודות מרווח לקיר ללא/ עם פתחים		

#x200f#ב#x200f#x200f#x200f#שטחים עיקריים ומרפסות שירות – כנ"ל 2. חישוב שטחים הינו לקוי כי זכויות הבנייה בשטח עיקרי כולל הקלות = 656,73 מ"ר המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח עיקרי, ושטח מדרגות (שירות) חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקיה. #x200f#בנוסף, קיים עץ זית להעתקה עפ"י הנוהל העירוני#x200f#x200f#x200f#. #x200f#x200f#x200f#לאשר את הבקשה#x200f# חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל חומר הנדרש במערכת המקוונת. אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה . תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .	

בקריית משה, רח' בן ציון 4 בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות. מבוקשת תוספת 18 יח"ד חדשות תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות שירות וזיז לדירות קיימות. 2 מעליות. מחסנים 1+18 תכנית כפופה למתאר. אין נספח בינוי, תקפה מ 1959, אזור מגורים 2 ס.ס.ג. אין הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול	01/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – יש הסכמת כל הבעלים. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס'6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצאת : 1. סטייה ניכרת מקוי בניין , כאמור : מחסנים – מוצעים ביסודות בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30%		

מרווח לקיר ללא/ עם פתחים שירות – כנ"ל 2. חישוב שטחים הינו לקוי כי זכויות הבנייה בשטח עיקרי כולל הקלות = 656,73 מ"ר המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח עיקרי, ושטח מדרגות (שירות) חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקיה. העירונ#x200f#x200f#. קיים עץ זית להעתקה עפ"י הנוהל הבקשה#x200f#x200f# חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל חומר הנדרש במערכת המקוונת. אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה .		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 נספח בינוי רלוונטי אין התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. -	23/01/2023	חוות דעת תכנונית

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – התקבלו 3 התנגדויות. נספח בינוי לא קיים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 21/09/20 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת בנייה קיימת ותוספות מקווי הבניין המאושרים : ממ"דים – ניתן לאשר מעליות – ניתן לאשר מחסנים – מוצעים ביסודות בחריגה עד 100% מרווח , סטייה ניכרת מעבר ל 10/30% מרווח לקיר ללא/ עם פתחים		

שטחים עיקריים ומרפסות שירות – כנ"ל מרפסות זיז – ניתן לאשר עד 40% מרווח קדמי בעומק עד 2 מ. פורסמו הקלות המכסות חריגה מקוי בניין : הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם, בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע – מספר קומות וגבהים מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 5 . נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 16 מ. הגובה המבוקש : 21,55 מ. נמצאה חריגה מהגובה המותר. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות פורסמה הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה, לשם ניצול זכויות בניה נותרות, מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות. – עיקרונית ניתן לאשר לשם מטרה מוצהרת. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה. מבקשים תוספת 18 יח"ד לפי תכנית מתאר. אין מניעה עקרונית לאשר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 536,88 מ"ר. שטח עיקרי מותר		

מכוח התכנית : 557,42 מ"ר. נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. פרסמו הקלות מכסות החריגה : 1. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית - שטח תכסית בקומה אחת כ 200 מ"ר , לכאורה ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה ב 4 קומות. יחד עם זאת הבנייה הקיימת מכתובה צורה וחלוקת השטחים. לפי היתר מקורי שטח קומה כ 122 מ"ר , לכן ב 4 קומות ניתן לממש כ 488 מ"ר, ויש אילוץ תכנוני להוספת קומה. 26,84 מ"ר 2. הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - ניתן לאשר 32,21 מ"ר 3. הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - ניתן לאשר 13,42 מ"ר 4. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . – מדובר בבניין גבוה . ניתן לאשר. 26,84 מ"ר סה"כ 656,73 מ"ר שטח עיקרי המוצע חורג ב 2 מ"ר ממכסת השטחים הנ"ל, כמו כן יש לציין כי חישוב השטחים הינו לקוי ולא כולל שטח חדרי מדרגות ופודסטים, לפיכך מחסיר כ 30 מ"ר שטח עיקרי.		

שטחי בניה – שטחי שירות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 866,62 מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השירות המותרים. מרחבים מוגנים : התכנית לא כוללת פתרון מיגוני . מבוקשים ממ"דים אחד לדירה. התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים מבניין מס'6 הסמוך : א. הבנין המחודש יסתיר האור, נוף ואוויר. ב. התקרבות לדירה, צימצום מרווחים בין הבניינים. ג. תוספת קומות. ד. פגיעה באיכות חיים. ה. היזק ראייה, פגיעה בפרטיות. ו. חוסר שיתוף פעולה מצד עו"ב. ז. ירידת ערך הנכסים ח. לא קיבלו תוכנית הבקשה לעיון. חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית : לאשר את הבקשה חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר		

חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית : לאשר את הבקשה. אין התנגדות. תנאים לטופס 4 - 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור למדרכה קיימת לפי תכנית תנועה מאושרת. 3. ביצוע כל דרישות מחלקת הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד כ- 60 מ"ר כ"א לא מוצע פתרון חניה. יש לשלם קרן חניה - חניון שז"ר לאשר את הבקשה ללא תוספת חניות חדשות חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית קיימים 2 עצים לעקירה תנאי לטופס 4 נטיעת 4 עצים בוגרים מחוברים למערכת השקיה. x200f#בנוסף, קיים עץ זית להעתקה עפ"י הנוהל העירונ#x200f#.x200f#x200f#.x200f#לאשר את הבקשה#x200f# חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית יש אישור .		
	01/09/2022	השלמת פרסום

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין - הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע - הקלה לבנייה על קונטור המבנה הקיים בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת		לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר , במקום 8% משטח הדירה העיקרית. - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 - הקלה מתכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממדי"ם , בנוסף לשטחים המותרים ע"פ תכנית המתאר 62 לירושלים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית, בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מ המותרים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה , לשם ניצול זכויות בניה נותרות , מ-4 קומות המותרות ל-6 קומות . - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 5% , לשם בניית מעלית . - הקלה לבניית מעלית מחוץ לקוי הבניין -	28/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בניין בקונטור המבנה הקיים, על מנת לאפשר שימוש מושכל בשטח הבניה ועל מנת להמשיך מופע אדריכלי נמשך ולא קטוע -		

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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הצהרת עורך הבקשה	12
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	13
	אישור הסדרי תנועה לעניין תשלום קרן חניה	14

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 27.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת עד להגשת תיק מידע עדכני ותיקון התוכנית כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגש תיק מידע עדכני מתאריך 7.2.25 ואין מניעה לאשר,

מובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהתקבלו.

מוצע בבקשה תוספת 4.5 קומות וקומת מחסנים לבית קיים, המוצע כולל 4 עמודות ממ"ד, מרפסות ומחסן לכל יח"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

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

*הרחוב סובל ממצוקת חניה רבה, מצפיפות, המוצע פוגע במרקם הקיים, יש לבחון את משמעות מתן ההקלות בהתאמה לרחוב השטח ולמצוקת החניה.

*מחסן בשטח של עד 20 מ"ר יכול לשמש ליעוד אחר.

*הקלה לתוספת זכויות לממ"ד מאשרים כשאין זכויות בניה לניצול

*הקלה למס' הקומות, יחרוג ממס' הקומות בבניינים הסמוכים

*הפרעה בנוף ובאוויר, ירידת ערך של הדירה

*אנו אנשים מבוגרים, הריסה ובניה של המבנה הקיים יזיק לאיכות החיים שלנו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2022/0128.00</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פוקסברומר אסתר
עורך הבקשה	מורד הודיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב עוזיאל 110 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	399	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
2436א	תחילת תוקף	19/06/1988			
2436א	תחילת תוקף	19/06/1988	47	אזור מגורים 1..	676
6685	תחילת תוקף	08/03/2001			
6685	תחילת תוקף	08/03/2001			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 21.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" וזאת ע"מ לאפשר לצדדים להגיע להבנות,

תוך מתן עדיפות לתכנון הממ"דים בחזית הצידיית ולבניית עמודות ממ"דים לדיירים נוספים בחלקה.

כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים, שמואל פוקסברומר, מ.ז. 25743527 ואסתר פוקסברומר, מ.ז. 15338189, כי הם לא מצליחים להגיע להבנות עם השכנים ומעוניינים לסגור את התיק.

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2025 לסגור את תיק הבניין : דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 21.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" וזאת ע"מ לאפשר לצדדים להגיע להבנות, תוך מתן עדיפות לתכנון הממ"דים בחזית הציידית ולבניית עמודות ממ"דים לדיירים נוספים בחלקה. כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים, שמואל פורקסברומר, מ.ז. 25743527 ואסתר פוקסברומר, מ.ז. 15338189, כי הם לא מצליחים להגיע להבנות עם השכנים ומעוניינים לסגור את התיק.	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבניין
16/07/2025 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6685 תחילת תוקף : 08/03/2001 ייעוד הקרקע : דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 21.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" וזאת ע"מ לאפשר לצדדים להגיע להבנות, תוך מתן עדיפות לתכנון הממ"דים בחזית הציידית ולבניית	חוות דעת תכנונית

עמודות ממ"דים לדיירים נוספים בחלקה. כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים, שמואל פורקסברומר, מ.ז. 25743527 ואסתר פוקסברומר, מ.ז. 15338189, כי הם לא מצליחים להגיע להבנות עם השכנים ומעוניינים לסגור את התיק.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה ב- 45 יום על מנת לאפשר לצדדים להגיע להבנות. תוך מתן עדיפות לתכנון הממ"דים בחזית הצידי ולבניית עמודות ממ"דים לדיירים נוספים בחלקה. יובהר כי תכנון ממ"ד בעמודה קדמית יאושר רק במידה שהממ"דים יתוכננו בעמודות מלאות.	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות, המלצת האגף היא לאשר את הבקשה. לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו- 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2436 א' תחילת תוקף : 16/06/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. * 1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. * מתאר 62. * 6685 תחילת תוקף 08.03.2001, אזור מגורים 2 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. תכנית 6685 נתנה בינוי לקומת הגג בלבד, לכן הבקשה נבחנה עפ"י תוכנית 2436 א'. דברי הסבר לתוכנית :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים: חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיז החורגת מקו בנין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 6685 - תכנית זו נתנה בינוי לקומת הגג בלבד - אושר בהיתר 77.44 מ"ר עפ"י תכנית זו. 2436 א' - הגדלת אחוזי בניה ל-84.4% משטח ברוטו של 826 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 697.14 מ"ר. שטח מאושר: היתר מקורי - 619.95 מ"ר. 96/707.1 - אושר 17.13 מ"ר. 96/707.2 - אושר 77.44 מ"ר לבניה על הגג מכח תוכנית 6685. סה"כ שטח קיים - 637.08 מ"ר. 697.14 מ"ר (מותר לבניה עפ"י תכנית 2436 א') - 637.08 מ"ר (מאושר) = 60.06 מ"ר (שטח נותר לניצול) סה"כ קיימים 12 יח"ד בחלקה, סה"כ 5 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה - תוספת שטח בשטח של 4.27 מ"ר, סה"כ 8.54 מ"ר ל-2 יח"ד - אין מניעה לאשר.		

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 א', מפלס +2.50, חזית מזרחית, יח"ד מס' 2 ו-3 - מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-3.5 מ', מוצעת תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין, המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך מיקום זה ממזער פגיעה בחניות קיימות ומאפשר פתרון חניה חלופי לחניות הקיימות במיקום זה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, פורסמה הקלה בנידון - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2 ו-3, חזית מזרחית - מוצעות צמד מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 2.00 מ', ובשטח של 8.99 מ"ר כל אחת החורגות מקו בנין קדמי. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר. קיימות מרפסות נוספות בחזית זו ויש מרפסות ליתר דיירי הבנין - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. הומצאו חתימות של 4 בעלי זכות בנכס, המבקש הינו בעלים של 3 תתי חלקות בנסח, יצוין כי מתנגד אחד חתום על התוכנית. סה"כ הומצאו 7/12 חתימות שכנים. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, ה.תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו-2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון - אין		

מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. עורך הבקשה הציג אישור מח' חניה לבינוי המוצע.		
על מנת לקיים פגישה עם ר"צ . -	30/11/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת ממ"דים ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - הממ"דים המוצעים אינם נותנים מענה לדירה בקומה העליונה, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. - המרפסות המוצעות מהוות תוספת שטח עיקרי ולא הוכח יתרת שטחים עיקריים בבקשה.	17/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : - יש לסמן קו בנין וגבול מגרש על התוכניות. שטח בניה : קיים : בבקשה לא חושבו השטחים הקיימים מכח תוכנית מתאר כפי שאושר בהיתר מקורי, חושבו שטחים קיימים בצורה לקויה ולכן לא ניתן לבחון יתרת שטחי בניה - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כפי שאושר מכח תכנית מתאר הכוללת חלוקה לעיקרי ושרות. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מרפסת זיז : - יש להוכיח יתרת שטחים לעיקרי המוצע או להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. תימוכין קניינים : - יש להמציא תשריט בית משותף לצורך הבהרת הבעלויות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : * התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא.		

*דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. *6685 תחילת תוקף 08.03.2001, אזור מגורים 2 מיוחד. *2436א', תחילת תוקף 16.06.1998, אזור מגורים 1. *מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיו החורגת מקו בנין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיו)	10/11/2022	חוות דעת תכנונית

קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר, בבקשה לא מסומן כלל קו בנין גבול מגרש ע"ג התוכנית - יש לסמן קו בנין וגבול מגרש על התוכניות. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 75% ב-3 קומות, שטח המגרש 663 מ"ר, סה"כ 497.25 מ"ר. קיים : בבקשה לא חושבו השטחים הקיימים מכח תוכנית מתאר כפי שאושר בהיתר מקורי, חושבו שטחים קיימים בצורה לקויה. מוצע : תוספת שטח של 4.69 מ"ר ליח"ד מס' 2 ו-3, סה"כ 9.38 מ"ר. לא ניתן לבחון יתרת שטחי בניה - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כפי שאושר מכח תכנית מתאר הכוללת חלוקה לעיקרי ושרות. ממ"ד : קומה א', מפלס +2.50, חזית מזרחית, יח"ד מס' 2 ו-3 - מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנידון. 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. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה עתידי לדירה בקומה העליונה, כמו"כ לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין וחריגה מעל 3 מ' ויותר מ-50% מהמרווח - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2 ו-3, חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 2.00 מ', ובשטח של 9.19 מ"ר כל אחת החורגות מקו בנין קדמי. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר.		

קיימות מרפסות נוספות בחזית זו ויש מרפסות ליתר דיירי הבנין. המרפסות המוצעות יוצאות מחדר שרות, בבקשה מחושב שטח שרות זה כעיקרי מוצע אך לא הוכח יתרת שטחי בניה למוצע - יש להוכיח יתרת שטחים לעיקרי המוצע או להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. הומצאו חתימות של 4 בעלי זכות בנכס, המבקש הינו בעלים של 3 תתי חלקות בנסח, יצוין כי מתנגד אחד חתום על התוכנית. בהגשה המוצעת קיימות 10 יח"ד בבנין בעוד בנסח יש 12 תתי חלקות - יש להמציא תשריט בית משותף לצורך הבהרת הבעלויות. אישורי גורמים : איכות סביבה - התקבל אישור מח' איכות סביבה בתאריך 13.07.2022. שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, הוגשה ערבות בנקאית על סך 5,000 ₪ בעבור פיצוי נופי. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים בקומה ראשונה החורגים מקו בנין קדמי, הממ"ד המוצעים אינם נותנים מענה לדירה בקומה העליונה, ולא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, המרפסות המוצעות מהוות תוספת שטח עיקרי ולא הוכח יתרת שטחים עיקריים בבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא.		

*דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בניין מאושר בחזית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומרפסת - הקלה בדבר תוספת מרפסת זיזית בעומק 2.00 במקום 1.5 מ המותרים -	03/05/2022	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 לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבנין :

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 21.01.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" וזאת ע"מ

לאפשר לצדדים להגיע להבנות,

תוך מתן עדיפות לתכנון הממ"דים בחזית הצידית ולבניית עמודות ממ"דים לדיירים נוספים בחלקה.

כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים, שמואל פורקסברומר, מ.ז. 25743527 ואסתר פוקסברומר, מ.ז. 15338189, כי הם לא מצליחים להגיע להבנות עם השכנים ומעוניינים לסגור את התיק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0219.01</u>
מספר סידורי	<u>93</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	דביר נעמי לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	63

כתובת האתר

מעגלי הרים לזין 47 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502	תחילת תוקף	25/09/1973	22	אזור מגורים 2	4530
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
2186	תחילת תוקף	09/09/1976			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

מוצעת מרפסת זין לדירה קיימת וכן הגדלת מעלית קיימת.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לבטל החלטת ועדה ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק.

טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגד בעניין התנגדותו שלא עלתה במעמד הדיון. לאור האמור התיק עולה לביטול החלטת וועדה מיום 28/5/2025 התיק יידון בהמשך תוך התייחסות להתנגדויות הרלוונטיות שהתקבלו נכון למועד זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1502 תחילת תוקף : 25/09/1973 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות : 1502, 2186 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן רקע לבקשה ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק.	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז. מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025. לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגד בעניין התנגדותו שלא עלתה במעמד הדיון. לאור האמור התיק עולה לביטול החלטת וועדה מיום 28/5/2025 התיק יידון בהמשך תוך התייחסות להתנגדויות הרלוונטיות שהתקבלו נכון למועד זה.		
הבקשה לתוספת 2 מרפסות זיז והגדלת מעלית לאור דרישת יועץ מעלית. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה, הוועדה בחנה את הטענות ומחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. ההתנגדויות הוגשו בעת הפרסום שבוצע בפתיחת תיק, לאחריו ובהתאם לדרישת מחלקת רישוי, התבקשו לשנות את מיקום המרפסות לזאת בוצע משלוח הודעות נוסף, אשר לגביו לא התקבלו התנגדויות. ע"כ, ההתנגדויות שהתקבלו לגבי התכנון הראשון אינן רלוונטיות עוד. המרפסות מוצעת בצמד ואושרו בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף. לאור האמור הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לרשימת תנאים מצורפת.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	11/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

חוות דעת אדריכלית מוצעות מרפסות זיז ל-2 דירות. כמו"כ מוצע להגדיל מעלית קיימת לאור דרישות יועץ מעליות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המוצע לא קיים בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת אושרה בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית מיכאלי. התכתובת מצויה בארכיב האופטי. בכפוף לכך שיימצא די שטח למרפסת השרות ממנה מוצעת היציאה למרפסת, וכן שתהיה קורה למרפסת בדירה הסמוכה עבור צמד מרפסות. מאחר ולא נמצא די שטח למרפסת השרות- להפוך לעיקרי, התקיימה פגישה נוספת ובה הוחלט לסובב את המרפסת המוצעת שלא תהיה מתוך מרפסת השרות וכך לא נדרש שטח עיקרי נוסף. אין מניעה לאשר את המרפסת בצורתה המוצעת כעת. נדרש ליידע את השכנים בשינוי המוצע כעת. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד מהקומה מעל טוען שהחריגה יוצאת מקו הבניין, מחשיכה את הדירה, יוצרת היזק ראייה, ומכערת את כל הבניין ואין לזה תקדים בבנינים ליד. כמו"כ מתנגד דיירת הצמודה לדירה התחתונה וטוענת שהמרפסת תכנס לדירה שלה, ותסתיר אור ושמש לדירתה. תגובת המחלקה :	להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מאחר והדירות הנ"ל לא נמצאות מתחת למרפסות המוצעות לא ברור העניין של החשכת הדירות והיזק ראייה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לוועדה. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1502ד תחילת תוקף : 16/02/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 2 גליון 23 תכניות כפופות : 1502, 2186, 5/19/02 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 מפורט המוצע לא קיים בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת אושרה בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית מיכאלי.	29/04/2025	חוות דעת תכנונית

התכתובת מצויה בארכיב האופטי. בכפוף לכך שיימצא די שטח למרפסת השרות ממנה מוצעת היציאה למרפסת, וכן שתהיה קורה למרפסת בדירה הסמוכה עבור צמד מרפסות. מאחר ולא נמצא די שטח למרפסת השרות- להפוך לעיקרי, התקיימה פגישה נוספת ובה הוחלט לשובב את המרפסת המוצעת שלא תהיה מתוך מרפסת השרות וכך לא נדרש שטח עיקרי נוסף. אין מניעה לאשר את המרפסת בצורתה המוצעת כעת. נדרש ליידע את השכנים בשינוי המוצע כעת. קווי בניין המוצע בתוך קווי הבניין מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים:		

לא מוצע שטח עיקרי בבקשה שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים קיים ממ"ד בדירות 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 מוצעת מרפסת זיז שאושרה בפגישה ע"י מנהל האגף ועו"ד אילנית מיכאלי. ע"ב מציעה צמד מרפסות אחת מעל השניה במקום קורה בדירה הסמוכה, מאחר ולא הצליחו להגיע להסכמות עם השכן הצמוד. שטח המרפסות המוצע: 7.57 מ"ר למבקש ו- 6.26 מ"ר לדייר בדירה הסמוכה. עומק המרפסות 2.00 מ'		

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש תנאים טרם דיון התקבל אישור ע"י מחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 13/01/2025 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 30/12/2024 התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד מהקומה מעל טוען שהחריגה יוצאת מקו הבניין, מחשיכה את הדירה, יוצרת היזק ראייה, ומכערת את כל הבניין ואין לזה תקדים בבנינים ליד. כמו"כ מתנגד דיירת הצמודה לדירה התחתונה וטוענת שהמרפסת תכנס לדירה שלה, ותסתיר אור ושמש לדירתה. תגובת המחלקה : מאחר והדירות הנ"ל לא נמצאות מתחת למרפסות המוצעות לא ברור העניין של החשכת הדירות והיזק ראייה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים לוועדה. חוות דעת אדריכלית מוצעות מרפסות זיז ל-2 דירות.		

כמו"כ מוצע להגדיל מעלית קיימת לאור דרישות יועץ מעליות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המוצע לא קיים בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת אושרה בפגישת ייעוץ מוקדמת ע"י מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית מיכאלי. התכתובת מצויה בארכיב האופטי. בכפוף לכך שיימצא די שטח למרפסת השרות ממנה מוצעת היציאה למרפסת, וכן שתהיה קורה למרפסת בדירה הסמוכה עבור צמד מרפסות. מאחר ולא נמצא די שטח למרפסת השרות- להפוך לעיקרי, התקיימה פגישה נוספת ובה הוחלט לשובב את המרפסת המוצעת שלא תהיה מתוך מרפסת השרות וכך לא נדרש שטח עיקרי נוסף. אין מניעה לאשר את המרפסת בצורתה המוצעת כעת. נדרש ליידע את השכנים בשינוי המוצע כעת.		
הקלה של מרפסת זיו מעל 14מ"ר ובעומק 2 מטר מחוץ לקו בנין	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

	1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
כ	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
לבטל החלטת ועדה**

ביום 28/5/2025 התיק נדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים שהגישו את התנגדותם בפתיחת תיק.

טרם הדיון בוצע בתיק משלוח הודעות נוסף זאת מחמת שינוי מיקום מרפסות זיז.

מחמת טעות התיק עלה לדיון טרם מועד הגשת ההתנגדויות שחל ביום 5/6/2025.

לאחר הדיון התקבלה פניה מאת המתנגד בעניין התנגדותו שלא עלתה במעמד הדיון.

לאור האמור התיק עולה לביטול החלטת ועדה מיום 28/5/2025

התיק יידון בהמשך תוך התייחסות להתנגדויות הרלוונטיות שהתקבלו נכון למועד זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2017/0663.04</u>
מספר סידורי	<u>94</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 הכוללת: שטח עיקרי, ממ"ד, ריצוף חצר, מרפסת ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אלעזר
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב יעקב
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	63

כתובת האתר

ישראל זנגויל 9 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4322	תחילת תוקף	01/04/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 5 קומות, ברח' זנגויל 9, קרית יובל, גוש : 30343, חלקה : 31.

מצב מוצע :

קומה א' תחתונה, מפלס 2.80-, חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי, ממ"ד וריצוף חצר

חזית דרומית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית : מוצע מחסן תחת הבינוי המוצע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מרפסת זיז עד עומק 2 מטר בשונה מנספח בינוי עבור סוכות"

"פיתוח שטח וריצוף חצר"

"הקלה עבור תוספת מחסנים עיליים"

"בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, תוכנית הצל עודכנה, והוגשו חתימות כנדרש, אין מניעה לאשר.
	מחסנים :
	- יש להציג את תוכנית הצל בקו מרוסק עתידי ולא כמוצע כעת.
	חוות דעת תכנונית :
	- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4322 תחילת תוקף : 01/04/1996 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד *4322 תחילת תוקף 01.04.1996, מגורים מיוחד. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 12.02.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להמציא חתימות שכנים למוצע ולהציע חלוקה שוויונית למחסנים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו חתימות השכנים כנדרש. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי : בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח מעל בינוי קיים מאושר בהיתר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023.07.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

קומה א' תחתונה, מפלס 2.80-, חזית צפונית מערבית : מוצע ריצוף חצר בשטח של 57.21 מ"ר, המוצע שימוש בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 58/86 חתימות שכנים - כנדרש. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 25.80 מ"ר ליח"ד זר, מוצע : 13.68 מ"ר, מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, התוספת כוללת ממ"ד בקונטור הבינוי המותר, השטחים עומדים במותר. מרפסת זיז : חזית דרומית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחצר פנימית בבנין, עומק המרפסת 1.20 מ' ושטחה 4.28 מ"ר, אושרו מרפסות דומות בכניסות ליד, לא התקבלו התנגדויות למוצע. מחסנים : קומת כניסה, מפלס 0.00+, חזית צפונית מערבית : מוצע מחסן מעל הבינוי המוצע, אושרו מחסנים נוספים בקומה ולכן ניתן לאשר זאת למרות שמדובר במחסנים עיליים, פורסמה הקלה בגין תוספת מחסנים עיליים, התוכנית תוקנה וכעת מוצע חלוקה ל-4 מחסנים שוויוניים, הוגשו חתימות של כל בעלי העמדה לתוכנית הצל העדכנית, אין מניעה לאשר - יש להציג את תוכנית הצל בקו מרוסק עתידי ולא כמוצע כעת. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצע תוספת בינוי ליח"ד בקרקע בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף, הוצגו 29/86 חתימות שכנים כאשר 9/18 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת, הושלמו חתימות שכנים, 58/86 - כנדרש. תנאים טרם דיון :		

איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - לי"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, תוכנית הצל עודכנה, והוגשו חתימות כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע חלוקה שוויונית למחסנים. קווי בניין : קומה א' תחתונה, מפלס -2.80, חזית צפונית מערבית : מוצע ריצוף חצר בשטח של 57.21 מ"ר, המוצע שימוש בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים לא הוצגו חתימות שכנים כנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים כנדרש. מחסנים : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית : מוצע מחסן מעל הבינוי המוצע, אושרו מחסנים נוספים בקומה ולכן ניתן לאשר זאת למרות שמדובר במחסנים עיליים, פורסמה הקלה בגין תוספת מחסנים עיליים, אך חלוקת המחסנים אינה שוויונית בין דיירי העמודה בנוסף גובה המחסנים המוצעים +2.60 - יש להציג חלוקה שוויונית לכל 4 דיירי העמודה ולהציג חתימות של כל בעלי העמודה למחסנים המוצעים וכן להציע	12/02/2025	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

הגבהת רצפה בכך שגובה המחסן המוצע לא יעלה על 2.20+ מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף, הוצגו 29/86 חתימות שכנים כאשר 9/18 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת, המוצע אינו עומד ב-66% נדרש בבניה בשטח משותף - יש להשלים 66% חתימות לבניה המוצעת בשטח המשותף. 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 תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע חלוקה שוויונית למחסנים. קווי בניין : קומה א' תחתונה, מפלס 2.80-, חזית צפונית מערבית : מוצע ריצוף חצר בשטח של 57.21 מ"ר, המוצע שימוש בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים לא הוצגו חתימות שכנים כנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים כנדרש.	23/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחסנים : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית : מוצע מחסן מעל הבינוי המוצע, אושרו מחסנים נוספים בקומה ולכן ניתן לאשר זאת למרות שמדובר במחסנים עיליים, פורסמה הקלה בגין תוספת מחסנים עיליים, אך חלוקת המחסנים אינה שוויונית בין דיירי העמודה בנוסף גובה המחסנים המוצעים +2.60 - יש להציג חלוקה שוויונית לכל 4 דיירי העמודה ולהציג חתימות של כל בעלי העמודה למחסנים המוצעים וכן להציג הגבהת רצפה בכך שגובה המחסן המוצע לא יעלה על +2.20 מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף, הוצגו 29/86 חתימות שכנים כאשר 9/18 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת, המוצע אינו עומד ב-66% נדרש בבניה בשטח משותף - יש להשלים 66% חתימות לבניה המוצעת בשטח המשותף. 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 : 4322 תחילת תוקף : 01/04/1996 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2.	20/01/2025	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי : בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח מעל בינוי קיים מאושר בהיתר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023.07.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א' תחתונה, מפלס -2.80, חזית צפונית מערבית : מוצע ריצוף חצר בשטח של 57.21 מ"ר, המוצע שימוש בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים לא הוצגו חתימות שכנים כנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים כנדרש. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 25.80 מ"ר ליח"ד זו, מוצע : 13.68 מ"ר, מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, התוספת כוללת ממ"ד בקונטור הבינוי המותר, השטחים עומדים במותר. מרפסת זיז : חזית דרומית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחצר פנימית בבניין, עומק המרפסת 1.20 מ' ושטחה 4.28 מ"ר, אושרו מרפסות דומות בכניסות ליד, לא התקבלו התנגדויות למוצע. מחסנים : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית : מוצע מחסן מעל הבינוי המוצע, אושרו מחסנים נוספים בקומה ולכן ניתן לאשר זאת למרות שמדובר במחסנים עיליים, פורסמה הקלה		

בגין תוספת מחסנים עיליים, אך חלוקת המחסנים אינה שוויונית בין דיירי העמודה בנוסף גובה המחסנים המוצעים +2.60 - יש להציג חלוקה שוויונית לכל 4 דיירי העמודה ולהציג חתימות של כל בעלי העמודה למחסנים המוצעים וכן להציע הגבהת רצפה בכך שגובה המחסן המוצע לא יעלה על +2.20 מ' שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצע תוספת בינוי ליח"ד בקרקע בלבד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - כנדרש. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף, הוצגו 29/86 חתימות שכנים כאשר 9/18 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת, המוצע אינו עומד ב-66% נדרש בבניה בשטח משותף - יש להשלים 66% חתימות לבניה המוצעת בשטח המשותף. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, אך יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהציע חלוקה שוויונית למחסנים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסת זיז עד עומק 2 מטר בשונה מנספח בינוי עבור סוכות פיתוח שטח וריצוף חצר הקלה עבור תוספת מחסנים עיליים בניה שלא בהינף אחד	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ריצוף חצר ומחסנים, פורסמו הקלות כנדרש, תוכנית הצל עודכנה, והוגשו חתימות כנדרש, אין מניעה לאשר.

מחסנים :

- יש להציג את תוכנית הצל בקו מרוסק עתידי ולא כמוצע כעת.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2012/0740.02</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע +ממד ומבואה +מרפסות סגורות,זיז וגג, מחסנים וריצוף חוץ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אריאלי נחום
עורך הבקשה	גברת ראם מרים
מתכנן השלד	מר שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	52

כתובת האתר

מעגלי הרים לזין 21 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
4520	תחילת תוקף	16/03/1999			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה רחוב מעגלי הרים לזין 21 קיים בניין בחלקה משותפת עם מספר ביניים

כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לבנין מספר 125

התרי בניה קודמים :

לדירת המבקשים קיים היתר בניה שניתן בבקשה 1997.363.1

וכן קיים היתר לבנין שניתן בת.ב 2012.740

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

פרסמו את ההקלות הבאות :

תוספת ממ"ד ומבואה מעבר למותר בתכנית

תוספת מרפסת זיז לעומק 2 מטר מעבר למותר בתכנית

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 : אושר מיום 21.5.2025

אישור שפ"ע : אושר מיום 13.3.2025

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. מתכננים קומת מחסנים בשונה מהוראות התוכנית ומתאר 62 הדבר גורם ל : א- חריגה בשטח המחסנים וזאת כי בבקשה זו מבקשים מחסן העולה על 8% מהדירה אליה הוא מוצמד . ב- חריגה בשטח מותר לתכנון מחסנים וזאת כי סעיף 9 (א8) להוראות התוכנית מגביל את שטח המחסנים למתחת קונטור התוספת בלבד . ג- גובה – לפי מתאר גובה קומת מחסנים לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 250 ויש להנמיך למותר . גישה מבקשים מחסנים מתחת לבינוי וזאת עפ"י

תכנון לפי הוראות התב"ע – לפי הוראות התוכנית סעיף 9 א5 האומר כי חללים שיווצרו מתחת לתוספת יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר שימוש למגורים וכן בחללים אלו ניתן לתכנן מחסנים לפי סעיף 9 (א8) בתנאים הבאים : 1. המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה המוצעת בתוכנית 2. המחסנים יבנו בהתאם למתאר 62. 3. הגישה למחסנים לא תהא מהדירות אלא מתוך חדר מדרגות משותף במידה ויתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מחדר מדרגות הוועדה מוסמכת לאשר גישה אחרת 4. רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים . 5. נדרשים לצרף חוות דעת מהנדס מוסמך האומר כי העבודה לא פוגעת ביציבות הבניין וזאת כי מבקשים לחפור מתחת לבינוי קיים . הבקשה כוללת תוספת 4 מחסנים מתחת לתוספת המותרת בתב"ע אך גם מתחת לשטח המבוקש לתוספת ממ"ד ומתחת לחשטח חצר המבוקשת וכן שטח המחסנים עולה על 8% ובגובה העולה על 220 וכן הגישה למחסנים לא מגרם מדרגות משותף וזאת כי יש מקלט שלא מאפשר אך במצב כזה יש להציג כניסה חיצונית אחת המוביל למעבר משותף וממעבר זה כניסה למחסנים וכמובן כל זה מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע. המחסנים מבוקשים באופן החוסם את יציאת החרום נדרשים לצרף אישור ג"א לשינוי יצאת החרום וזאת לפי סעיף 9(ב8) להוראות התוכנית . 2. מבקשים מרפסות בניגוד למדיניות המחלקה כך שאין מרפסות בצמד ובשטח של מרפסות מקורות החורגות מהמותר וכן עומק מרפסות הזיז עולה על 2 מטר ולכן ההקלה בדבר חריגת המרפסת נדחת 3. לא הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח המבוקש . 4. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התיחסות לקוי הנין המתקבלים מנספח התב"ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד . לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל וכן יש לצין את מספרי התרי הבניה אשר ניתנו לבינוי הקיים מתחת לעמודת המבקשים וכן לעדכן את טבלת ההקלות באופן שיש להסיר את ההקלות שפורסמו ולא מאושרות וכן יש לחשב נכון את הגדלת המרפסת הקיימת (לא מדובר במרפסת שרות אלא מרפסת .		

וכן יש להעביר 2 חתכים בתוספת הבניה ובאם מבקשים לסגור את המרפסת יש לצין כי הסגירה היא לפי סעיף 9 ב2 ולהציג בינוי עם מעקה תיקני לשכן מעל כולל ניקוזים , גבהים ופרוט כנדרש וזאת כי הפרוט בהרמוניקה דל ביותר . יש להציג תוכנית צל לעמודת ממ"ד לייתר השכנים בבנין לא הוצגה תוכנית כלל הנותנת מענה טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית צל של הממ"ד אשר תוצג לשכנים ובתאום עם ראש הצוות יש לחשב את המרפסות המבוקשות לפי תב"ע כמרפסות מקורות ולא שרות וכן להתאים את שטחי הבניה המוצגים כקיימים להיתר הבניה כך ששטח מרפסת מקורה או שרות יוצג נכון . יש להגיש הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה .וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר . וכן לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המבוקשת מעל עמודת הממ"ד לדירה 39 וכמובן יש לצין בקומה ג כי לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לצין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) " 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 : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע : מגורים	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

מסמכי התב"ע : תב"ע 1502 ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 . בנין מספר 125 ניתן לראות כי בתיק מידע קימת עוד תבע אשר חלה על החלקה מספר 4520 אשר לא קובעת בחלקה זו הוראות בינוי ולכן לא בוחנים לפי תב"ע זו . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר מבקשים בינוי בהתאם לנספח הכולל תוספת ממ"ד ומרפסות זיז ניתן לראות התיחסות סעיף בינוי . . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התיחסות לקוי הנין המתקבלים מנספח התב"ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד . מס' קומות : מבקשים קומה המיועדת למחסנים מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע באם לא יבקשו קומה בגובה המותר למחסנים הדבר מהווה תוספת קומה ועבור כך לא פורסמה הקלה ולא הוכח שטחי לשימוש בשטח עיקרי . בינוי להלן הבינוי המבוקש עבור דירות 27,31,35,39 . קומת מרתף מבקשים 4 מחסנים לדירות 27,31,35 ו39 מתחת לקונטור תוספת הבניה והממ"ד המבוקש בגובה של 250 מטר עם גישה חיצונית לכל מחסן מתוך שביל מקורה . לא ניתן לאשר את התכנון של המחסנים ויש לעמוד בתנאים הבאים : גובה – לפי מתאר גובה קומת מחסנים לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 250 ויש להנמיך למותר . שטח – לפי מתאר ניתן לאפשר שטח מחסן עד 8% משטח הדירה יש להראות חישוב עבור כך ורק אח"כ תיבחן עמידות השטח יובהר כי שטח המחסן נגזר משטח עיקרי בלבד ללא שטח מרפסות מקורות . (כך ששטח מחסן המוצמד לדירה יעמוד על		

כ"מ"ר ג"שה – מבקשים מחסנים מתחת לבינוי וזאת עפ"י תכנון לפי הוראות התב"ע – לפי הוראות התוכנית סעיף 9א5 האומר כי חללים שיווצרו מתחת לתוספת יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר שימוש למגורים וכן בחללים אלו ניתן לתכנן מחסנים לפי סעיף 9 (א8) בתנאים הבאים : 1.המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה המוצעת בתוכנית 2.המחסנים יבנו בהתאם למתאר 62. 3. הגישה למחסנים לא תהא מהדירות אלא מתוך חדר מדרגות משותף במידה ויתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מחדר מדרגות הוועדה מוסמכת לאשר גישה אחרת 4. רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים . 5.נדרשים לצרף חוות דעת מהנדס מוסמך האומר כי העבודה לא פוגעת ביציבות הבניין וזאת כי מבקשים לחפור מתחת לבינוי קיים . הבקשה כוללת תוספת 4 מחסנים מתחת לתוספת המותרת בתב"ע אך גם מתחת לשטח המבוקש לתוספת ממ"ד ומתחת לשטח חצר המבוקשת וכן שטח המחסנים עולה על 8% ובגובה העולה על 220 וכן הגישה למחסנים לא מגרם מדרגות משותף וזאת כי יש מקלט שלא מאפשר אך במצב כזה יש להציג כניסה חיצונית אחת המוביל למעבר משותף וממערב זה כניסה למחסנים וכמובן כל זה מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע. המחסנים מבוקשים באופן החוסם את יציאת החרום נדרשים לצרף אישור ג"א לשינוי יצאת החרום וזאת לפי סעיף 9(ב8) להוראות התוכנית . קומת קרקע : מבקשים לדירה מספר 27 את הבינוי הבא : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מזרחית בנוסף לבינוי המותר לפי תב"ע ממ"ד זה כולל מבואה לפי תקנות החוק . שטח הממ"ד הוא 9+ עובי קירות וכן שטח מבואה בהיקף של 5 מ"ר בסה"כ 17 מ"ר . עבור תוספת הממ"ד פורסמה הקלה וכן הוגשה הסכמה של 100% מדיירי העמודה וזאת כי כל העמודה מבקשת יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לעמודה הצמודה ועבור כך לבצע משלוח הודעות . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש		

להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר . מבקשים להשלים את תוספת הבניה אשר אושרה בעבר בת.ב. 97.363.1 בהתאם למידות התב"ע ניתן לאשר . מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגרה תואם תב,ע אך יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף בתב"ע ולחשב שטח מרפסת זו כמרפסת מקורה . אופן סגירת המרפסות יהיה אחיד וזאת לפי סוף 9 (ב2) להוראות התוכנית יש לצין זאת בהרמוניקה . מבקשים בחזית דרומית פיתוח שטח של ריצוף חצר – לא הגישו הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה. וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . קומה א' מבקשים לדירה מספר 31 את הבינוי הבא : מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגרה תואם תב,ע אך יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף בתב"ע ולחשב שטח מרפסת זו כמרפסת מקורה . אופן סגירת המרפסות יהיה אחיד וזאת לפי סוף 9 (ב2) להוראות התוכנית יש לצין זאת בהרמוניקה . מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע ניתן לאשר מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע . מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר חלק מהמרפסת מקורה עבור כך פורסמה הקלה אשר נדחת – לדירה זו קימת מרפסת בשטח מקורה העולה על 12 מ"ר ולכן לא ניתן לאפשר תוספת של מרפסות מקורות וכן לעניין מרפסת הזיז הפתוחה לשמים לא ניתן לאשר וזאת כי אין מרפסות בצמד בחזית זו וזאת כי המרפסת של השכן מעל לא מאושרת כי העומק עולה על 2 מטר וכן אין מענה למרפסות סוכה (פתוחות) לכל דיירי העמודה בהתאם למדיניות המחלקה . קומה ב' מבקשים לדירה מספר 35 את הבינוי הבא : מבקשים בחזית מערבית מרפסת זיז עם סגרה תואם תב,ע אך יש לצין כי מדובר בסגירה אחידה בהתאם לסעיף בתב"ע ולחשב שטח מרפסת זו כמרפסת מקורה . אופן סגירת המרפסות יהיה אחיד וזאת לפי סוף 9 (ב2) להוראות התוכנית יש לצין זאת בהרמוניקה . מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע ניתן לאשר		

מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע . מבקשים מרפסת זיז בעומק העולה על 2 מטר – לא ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק העולה על 2 מטר וכן אין מרפסות בצמד בחזית זו וזאת כי המרפסת של השכן מתחת לא מאושרת כי לא ניתן לאפשר תוספת של מרפסות מקורות לדירתו וכן אין מענה למרפסות סוכה (פתוחות) לכל דיירי העמודה בהתאם למדיניות המחלקה . קומה ג' מבקשים לדירה מספר 39 את הבינוי הבא : לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לצין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) " מבקשים בחזית מזרחית תוספת ממ"ד ניתן לראות התייחסות בדירה 27 קומת קרקע . קומה ד' מבקשים לדירה מספר 39 תוספת מרפסת גג מעל הממ"ד לא ניתן לאשר מרפסת גג על ממ"ד וכן יש לצין מספר היתר בניה של התוספת אשר אושרה בגג . עוד יודגש כי לא הגישו תיק מידע הכולל קו בנין מפורט עם התייחסות לנספח התב"ע אלא קו בנין כללי בהתאם למתאר 62 ולכן יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לנספח התב"ע ורק לאחר מכן תיבחן באם ש חריגה למרפסת . שטח בניה : הנושא יבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לצין את מספרי התרי הבניה אשר ניתנו לבינוי הקיים מתחת לעמודת המבקשים וכן לעדכן את טבלת ההקלות באופן שיש להסיר את ההקלות שפורסמו ולא מאושרות וכן יש לחשב נכון את הגדלת המרפסת הקיימת (לא מדובר במרפסת שרות אלא מרפסת . וכן יש להעביר 2 חתכים בתוספת הבניה ובאם מבקשים לסגור את המרפסת יש לצין כי הסגירה היא לפי סעיף 9 ב2 ולהציג בינוי עם מעקה תיקני לשכן מעל כולל ניקוזים , גבהים ופרוט		

כנדרש וזאת כי הפרוט בהרמוניקה דל ביותר . יש להציג תוכנית צל לעמודת ממ,ד לייתר השכנים בבנין לא הוצגה תוכנית כלל הנותנת מענה טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית צל של הממ"ד אשר תוצג לשכנים ובתאום עם ראש הצוות יש לחשב את המרפסות המבוקשות לפי תב"ע כמרפסות מקורות ולא שרות וכן להתאים את שטחי הבניה המוצגים כקיימים להיתר הבניה כך ששטח מרפסת מקורה או שרות יוצג נכון . יש להגיש הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה .וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים . מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר . וכן לא ניתן לאשר את מרפסת הגג המבוקשת מעל עמודת הממ"ד לדירה 39 וכמובן יש לצין בקומה ג כי לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לצין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) " שלבי ביצוע : בהתאם לסעיף ב 9 ג-3 להוראות התוכנית בדבר שתותר בניה תוספות הבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה – מבקשים בינוי מעל תוספות קימות ובכך עומדים בשלבויות הביצוע אך יש לצין מספר היתרי בניה של התוספת . התנגדויות : לא הוגשו		
תוספת ממ"ד ומבואה מעבר למותר בתכנית תוספת מרפסת זיז לעומק 2 מטר מעבר למותר בתכנית.	18/03/2025	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
	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**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. מתכננים קומת מחסנים בשונה מהוראות התוכנית ומתאר 62 הדבר גורם ל :

א- חריגה בשטח המחסנים וזאת כי בבקשה זו מבקשים מחסן העולה על 8% מהדירה אליה הוא מוצמד .

ב- חריגה בשטח מותר לתכנון מחסנים וזאת כי סעיף 9 (א) להוראות התוכנית מגביל את שטח המחסנים למתחת לקונטור התוספת בלבד .

ג- גובה – לפי מתאר גובה קומת מחסנים לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 250 ויש להנמיך למותר .

גישה מבקשים מחסנים מתחת לבינוי וזאת עפ"י

תכנון לפי הוראות התב"ע – לפי הוראות התוכנית סעיף 9 א5 האומר כי חללים שיווצרו מתחת לתוספת יסגרו בקירות אבן ויהיו שטח משותף לכל הדיירים ולא יותר שימוש למגורים וכן בחללים אלו ניתן לתכנן מחסנים לפי סעיף 9 (א8) בתנאים הבאים :

1. המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספת הבניה המוצעת בתוכנית

2. המחסנים יבנו בהתאם למתאר 62.

3. הגישה למחסנים לא תהא מהדירות אלא מתוך חדר מדרגות משותף במידה ויתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מחדר מדרגות הוועדה מוסמכת לאשר גישה אחרת

4. רישום הערת אזהרה לתוספת המחסנים .

5. נדרשים לצרף חוות דעת מהנדס מוסמך האומר כי העבודה לא פוגעת ביציבות הבניין וזאת כי מבקשים לחפור מתחת לבינוי קיים .

הבקשה כוללת תוספת 4 מחסנים מתחת לתוספת המותרת בתב"ע אך גם מתחת לשטח המבוקש לתוספת ממ"ד ומתחת לחשטח חצר המבוקשת וכן שטח המחסנים עולה על 8% ובגובה העולה על 220 וכן הגישה למחסנים לא מגרם מדרגות משותף וזאת כי יש מקלט שלא מאפשר אך במצב כזה יש להציג כניסה חיצונית אחת המוביל למעבר משותף וממעבר זה כניסה למחסנים וכמובן כל זה מתחת לתוספת המותרת מכוח התב"ע.

המחסנים מבוקשים באופן החוסם את יציאת החרום נדרשים לצרף אישור ג"א לשינוי יצאת החרום וזאת לפי סעיף 9(ב8) להוראות התוכנית .

2. מבקשים מרפסות בניגוד למדיניות המחלקה כך שאין מרפסות בצמד ובשטח של מרפסות מקורות החורגות מהמותר וכן עומק מרפסות הזיז עולה על 2 מטר ולכן ההקלה בדבר חריגת

המרפסת נדחת

3. לא הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח המבוקש .

4. קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר מבקשים ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים וכן מרפסות זיז יש להגיש תיק מידע מעודכן הכולל התיחסות לקוי הנין המתקבלים מנספח התב"ע ולא קוי בנין לפי מתאר בלבד .

לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל וכן יש לצין את מספרי התרי הבניה אשר ניתנו לבינוי הקיים מתחת לעמודת המבקשים וכן לעדכן את טבלת ההקלות באופן שיש להסיר את ההקלות שפורסמו ולא מאושרות

וכן יש לחשב נכון את הגדלת המרפסת הקיימת (לא מדובר במרפסת שרות אלא מרפסת .

וכן יש להעביר 2 חתכים בתוספת הבניה ובאם מבקשים לסגור את המרפסת יש לצין כי הסגירה היא לפי סעיף 9 ב2 ולהציג בינוי עם מעקה תיקני לשכן מעל כולל ניקוזים , גבהים ופרוט כנדרש וזאת כי הפרוט בהרמוניקה דל ביותר .

יש להציג תוכנית צל לעמודת ממ"ד לייתר השכנים בבנין לא הוצגה תוכנית כלל הנותנת מענה

טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית צל של הממ"ד אשר תוצג לשכנים ובתאום עם ראש הצוות

יש לחשב את המרפסות המבוקשות לפי תב"ע כמרפסות מקורות ולא שרות וכן להתאים את שטחי הבניה המוצגים כקיימים להיתר הבניה כך ששטח מרפסת מקורה או שרות יוצג נכון .

יש להגיש הסכמות של 2/3 עבור הפיתוח המבוקש אחרת יש להסיר מהבקשה .וכן יש להציג את הפיתוח של המבנה הצמוד וזאת כי מדובר בחלקה עם מספר בנינים סמוכים .

. מכיוון ולדירה 27 יש עבירת בניה אשר מבוקשת להכשרה יש להגיש אישור מהנדס עבור ההריסה והבניה והפיכת השטח לממ"ד ועבור ייתר התוספת הקיימת שלא ניתנת להכשרה יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסה טרם היתר .

וכן לא ניתן לאחר את מרפסת הגג המבוקשת מעל עמודת הממ"ד לדירה 39 וכמובן יש לצין בקומה ג כי לא מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית תואמת תב"ע וזאת כי מימשו את הבינוי בגג המאפשר זאת בתנאי שלא בונים את הבינוי המותר בחזית יש לצין זאת בהרמוניקה בדבר"לא ניתן לאפשר בינוי לפי נספח התב"ע כאשר מימשו את הבינוי בגג וזאת מכוח סעיף 9 (א2) "

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1998/0022.01</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומת קרקע, בקומה א" ובגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוחבוט יוגב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שפירא צבי 9 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2832	תחילת תוקף	29/01/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו משפחתי קיים בן 2 קומות המשמש למגורים, ברח' שפירא צבי 9, קרית יובל, גוש : 30408 חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית.

קומה א', מפלס +3.06 : מוצע תוספת בינוי בחזית דרומית מזרחית ומרפסת גג לא מקורה.

קומת גג, מפלס +6.12 : מוצע תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת קומה"

"חריגה מקו בנין לפי הבינוי הקיים"

" הקלה של 6% מכח מתאר 62"

"הקלה של 5% השלמת גג מכח מתאר 62"

"הקלה של 2.5% תוספת קומה מכח מתאר 62"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.12.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117, 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

מיתאריך	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, המוצע כולל פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, בוצע פרסום חוזר כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית המוצעת חרגה מקווי הבניין המותרים, משטחי הבניה המותרים ולא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע פרסום חוזר לבקשה,

והושלמו תנאים טרם דיון. ההקלות שפורסמו : תוספת קומה, חריגה מקו בניין לפי הבינוי הקיים, הקלה של 6% מכח המתאר, פיצול יח"ד מכוח תיקון 155 לחוק, הקלה של 2.5% תוספת קומה מכח מתאר. תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 08.07.2025 ולא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית המוצעת חרגה מקווי הבניין המותרים, משטחי הבניה המותרים ולא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע פרסום חוזר לבקשה, והושלמו תנאים טרם דיון. ההקלות שפורסמו : תוספת קומה, חריגה מקו בניין לפי הבינוי הקיים, הקלה של 6% מכח המתאר, פיצול יח"ד מכוח תיקון 155 לחוק, הקלה של 2.5% תוספת קומה מכח מתאר. תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 08.07.2025 ולא התקבלו התנגדויות.	17/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 25.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר ללא פתחים בשיעור של 30% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה עומדת בחריגה המוצעת ללא פתחים. חזית דרומית מזרחית, קומה א', מפלס +3.06 וקומת הגג, מפלס +6.12 - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד בהוראה זו, פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין. 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% = 12.73 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף. פורסמה הקלה בגין פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק, המוצע עומד בהוראה זו, ניתן להציע במסגרת הפיצול תוספת של 45 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד, כולל 45 מ"ר מכח פיצול יח"ד = 193.85 מ"ר סה"כ שטח כולל מותר לבניה בבקשה זו. קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר - המוצע עומד במותר. מרפסת גג :		

קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית, המרפסת עומדת בחריגה המותרת מצומת לצומת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, שטח המרפסת המוצעת הוא 3.45 מ"ר. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה, סה"כ 3 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה בנידון. עפ"י תיקון 115 לחוק : תותר תוספת יח"ד (1) בבתי צמודי קרקע (2) שטח הדירה הקיימת לא פחות מ-120 מ"ר (3) שטח הדירה המוצעת לא פחות מ-45 מ"ר (4) התכנית החלה בחלקה לפני 07.08.2017 (5) תנאי להיתר אישור הג"א (7) דירת המגורים תשמש להשכרה או למגורי קרוב (8) הוועדה רשאית להיתר שימוש שרות לשיקורי בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח מחסן שלא יעלה על 7.5 מ"ר. מוצע : פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, שטח הדירה הנוכחית הינו 72.140 מ"ר, התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1198, ניתן לראות כי שטח הדירה המוצעת אינו פחות מ-45 מ"ר, עומד במותר. תימוכין קניינים : ל"ר היות ומדובר בבית דו משפחתי והחצר מוצמדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, המוצע כולל פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, בוצע פרסום חוזר כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת קומה חריגה מקו בנין לפי הבינוי הקיים הקלה של 6% מכח מתאר 62 פיצול יח"ד מכח תיקון לחוק 155 הקלה של 2.5% תוספת קומה מכח מתאר 62	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים, חריגה מקו בניין אחורי מעבר למותר עפ"י תקנות, ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10% המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים. 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% = 12.73 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף. סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85	26/02/2025	דיון בועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

מ"ר לכל יחיד. קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. 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, הכשרת מצב קיים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים, חריגה מקו בניין אחורי מעבר למותר עפ"י תקנות, ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10%	11/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים. 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% = 12.73 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף. סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד. קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. 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 : 2832 תחילת תוקף :	29/01/2025	חוות דעת תכנונית

29/01/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *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 25.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בקיר עם פתחים בשיעור של 10% בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, מוצעת חריגה של 1.08 מ' מהווה 27% מהמרווח, החריגה המוצעת אינה עומדת ב-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה ל-10% המותרים או להסיר את החלון המוצע ולעמוד ב-30% המותרים בקיר ללא פתחים. חזית דרומית מזרחית, קומה א', מפלס +3.06 וקומת הגג, מפלס +6.12 - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד בהוראה זו, פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין. 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% = 12.73 מ"ר. 5% השלמת קומת גג: לא ניתן לאשר, מדובר בבית דו משפחתי ולא בבניין משותף.		

סה"כ שטח מותר לבניה : 297.77 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 148.85 מ"ר לכל יח"ד. קיים : 142.39 מ"ר, מוצע : 34.40 מ"ר, סה"כ : 176.79 מ"ר, חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית, המרפסת עומדת בחריגה המותרת מצומת לצומת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה, סה"כ 3 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה. תימוכין קניינים : ל"ר היות ומדובר בבית דו משפחתי והחצר מוצמדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, לא ניתן לאשר היות וישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים, ונדרש להשלים אישור מח' איכות סביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת קומה חריגה מקו בנין לפי הבינוי הקיים הקלה של 6% מכוח מיתאר 62 הקלה של 5% השלמת גג מכוח מיתאר 62 הקלה של 2.5% תוספת קומה מכוח מיתאר 62	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים, המוצע כולל פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, בוצע פרסום חוזר כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית המוצעת חרגה מקווי הבינוי המותרים, משטחי הבניה המותרים ולא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע פרסום חוזר לבקשה, והושלמו תנאים טרם דיון.

ההקלות שפורסמו :

תוספת קומה, חריגה מקו בניין לפי הבינוי הקיים, הקלה של 6% מכח המתאר, פיצול יח"ד מכוח תיקון 155 לחוק, הקלה של 2.5% תוספת קומה מכח מתאר.

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 08.07.2025 ולא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2024/0497.00
מספר סידורי	97

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, בניית בריכה פרטית, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, פיצול יח"ד לפי תיקון 155, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, בניית בריכה פרטית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרנברג יונתן דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מפרץ שלמה 4 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	115	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1424	תחילת תוקף	13/06/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : קיים בית בבעלות פרטית בן 2 קומות וקומת מרתף חלקית, ברחוב מפרץ שלמה 4, גבעת המבתר, גוש : 30657 חלקה : 115.

מצב מוצע :

חזית מזרחית : מוצע תוספת מעלית ומבואת מעלית לבית הקיים.

קומת מרתף, מפלס 2.74- מוצע הרחבת הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, תוספת בינוי בחזית הדרומית עבור פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק ותוספת חניה בחזית הדרומית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע תוספת בינוי בחזית מזרחית ומרפסות שרות בחזית מערבית.

קומה ב', מפלס 6.20+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת גג בחזית דרומית.

קומה ג', מפלס 9.30+ : מוצעת תוספת קומת גג הכוללת יציאה למרפסת גג ובריכה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.8.89"

"הקלה המוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה"

"הקלה בדבר קובה הבניין מעבר ל-9 מטר המותרים"

"הקלה מקווי בניין המאושרים אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים"

"הקלה מקווי הבניין המאושרים אשר עומקים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים"

"הקלה מקו בניין בגין נגישות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 115, 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	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה

לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 28.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם גובה חלל כפול, לתקן את התוכנית כנדרש ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון ואין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1424 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *1424 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 5 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית כפופה לתכנית 1420. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 28.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם גובה חלל כפול, לתקן את התוכנית כנדרש ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בתב 1424. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 22.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע בינוי מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח האחורי 6 מ', מוצעת חריגה של כ-60 ס"מ - עומד במותר. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מרתף, מפלס 2.74-, חזית צפונית : מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של חצר אנגלית בעומק של 1.5 מ' וברוחב של 1.5 מ' - המוצע עומד במותר. חזית מזרחית - מוצעת מעלית במבואה למעלית בחריגה מקו בניין צידי, המעלית מוצעת בהתאם לתוכנית 5022 וכוללת מבואה מינימלית לתיק. קומת מרתף, מפלס 2.74- : חזית מערבית : מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש - המוצע עומד במותר. חזית דרומית - מוצע הרחבת חניה מקורה בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר ניתן לאשר מוסך במרווח הקדמי לשם שימוש כחניה, מבדיקת נתוני השטח במדידה נראה כי קיים הפרשי מפלסים בין חצר הבית לרחוב של כ-1.9 מ' וגדר, המוצע אינו מהווה הגבהת החזית ועומד בהגדרת מוסך ולכן - אין מניעה לאשר. מוצע בבקשה ריצוף חצר בחזית הדרומית, הריצוף כולל הנמכת מפלס החצר ב-64 ס"מ ביחס למפלס הרחוב הצמוד. שטח בניה : עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 376 מ"ר, 50% = 188 מ"ר. קיים : 178.55 מ"ר. פורסמה הקלה בגין תוספת 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה וכן פיצול יחיד מכח תיקון 155 לחוק, להלן פרוט :		

6% הקלה : = 22.56 מ"ר, 2.5% תוספת קומה : = 9.4 מ"ר, פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק : ניתן להציע תוספת 45 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש : 264.96 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת בינוי עיקרי בסך כולל של 264.96 מ"ר. שרות : היות ותוכנית 1424 אינה נגעה בשטח שרות ניתן להציע מרפסות שרות מכח תוכנית מתאר. קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעת תוספת מרפסת שרות לח.רחצה בשטח של 3 מ"ר ובעומק של 1.5 מ' בהתאם להנחיות למרפסות שרות. מוצע הגדלת מרפסת שרות מהמטבח לשטח כולל של 5 מ"ר, סה"כ השטח המוצע הוא 1.71 מ"ר, המרפסת עומדת בהנחיות למרפסות שרות. קומת מרתף, מפלס -2.74 : מוצעת הגדלת קומת מרתף קיימת המשמשת לשרות, ההגדלה כוללת מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, שינוי מיקום המדרגות, מעלית, המבואה צומצמה ל-3.61 מ"ר - כנדרש. חדר הסקה - מוצע בבקשה חדר הסקה בשטח של 7.49 מ"ר, ניתן לאשר עד 2% משטח החלקה, שטח החלקה היא 376 מ"ר, 2% = 7.52 מ"ר - עומד במותר. מחסן - מוצע בבקשה תוספת מחסן בתת הקרקע במסגרת קווי הבניין בשטח של 18.52 מ"ר, מוצע עומד ב-8% המותרים מכח תכנית המתאר. חניה - מוצע בבקשה שינוי מיקום חניה קיימת ותוספת חניה מכח מוסך בשטח של 22.22 מ"ר. 5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות, עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות סטיה ניכרת, סעיף 151(ב) : "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% משטח הכולל המותר לבניה במגרש בנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות לרבות בניית מעלית אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שיווין זכויות לאנשים ע מוגבלויות או לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק זה לא תיחשב סטיה ניכרת." מוצעת תוספת מעלית הכוללת מבואה מכח 5% נגישות, שטח המגרש הוא 376 מ"ר, 5% = 18.8 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת של 11.00 מ"ר מכח 5% נגישות - המוצע עומד במותר. קומה ג', מפלס +9.30 : מוצע בבקשה חדר יציאה למרפסת גג		

כשרות, סך הקומה הינה 21.68 מ"ר, המוצע עומד בגובה 2.20 מ' המותר. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.74-, חזית צפונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מינורית מקו בניין אחורי, החריגה המוצעת עומדת בתקנות סטיה ניכרת ואין מניעה לאשרה. מדובר בבית פרטי ולכן אין צורך בחתימות שכנים ותוכנית צל. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : גודל מזערי למגרש חד משפחתי : 350 מ"ר, לדו משפחתי : 700 מ"ר. מוצע בבקשה : פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה כנדרש, עפ"י הוראות תיקון 155 : (1) שטח הכולל של יח"ד הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות (2) תוספת השטח המותר לבנייה לצורך יח"ד נוספת לא יעלה על 45 מ"ר, (3) *שטח יח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר (4) התוכנית נכנסה לתוקפה לפני 7.8.17. מוצע : פיצול יח"ד, שטח היח"ד הקיימת הוא 178 מ"ר, שטח יח"ד המוצעת 45 מ"ר, התוכנית נכנסה לתוקפה בשנת 1976, פורסמה הקלה כנדרש - המוצע עומד במותר. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : 2 קומות וקומת מרתף, מוצע בבקשה : תוספת עיקרי בקומת המרתף ותוספת קומה חלקית בגג כך שבחיתך אין יותר מ-2 קומות, פורסמה הקלה בנדון - המוצע עומד במותר. בנוסף מוצעת קומת יציאה למרפסת גג, ניתן לאשר בכפוף להנמכת הקומה לגובה 2.20 מ'. גובה בניה : מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה, פורסמה הקלה בגין תוספת גובה. חלל כפול : מוצע בבקשה יצירת חלל כפול בקומת הקרקע ובקומה ב', עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף ניתן לאשר חלל כפול בגובה שלא יעלה על 4.80 מ', מוצע בבקשה חללים בגובה 6.30 מ' ו-5.90 מ', החללים הכפולים הונמכו, וכעת		

מוצעים חללים בגובה של עד 4.80 מ' - כנדרש. מעלית : חזית מזרחית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניית הקיים הכוללת מבואה, המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, המעלית מוצעת מכח תוכנית 2055 בשטח של 3.94 מ"ר. המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין צידי בצמוד לבניין הקיים בהתאם להוראות תוכנית 5022. תימוכין קניינים : בעלים יחידים בחלקה, ל"ר. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, דרכים - אושר, ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, 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 תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם חריגה מקו בניין,	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לצמצם שטח מבואת המעלית, לצמצם גובה חלל כפול, ולהשלים תנאים טרם דיון, קווי בניין : חזית מזרחית - מוצעת מעלית במבואה למעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת עפ"י תקנות. שטח בניה : שרות : קומת מרתף, מפלס 2.74- : מוצעת הגדלת קומת מרתף קיימת המשמשת לשרות, ההגלה כוללת מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, שינוי מיקום המדרגות, מעלית ומבואות גישה לקומה בשטח של 5.80 מ"ר - יש לצמצם את המבואות לשטח המינימלי הנדרש לשם כך. 5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות, עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות סטיה ניכרת, סעיף 151(ב) : "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% משטח הכולל המותר לבניה במגרש בנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות לרבות בניית מעלית אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה1 לחוק שיווין זכויות לאנשים ע מוגבלויות או לפי הוראות לפי פרק ה1 לחוק זה לא תיחשב סטיה ניכרת." מוצעת תוספת מעלית הכוללת מבואה מכח 5% נגישות, השטח המותר לבניה במגרש כולל הקלות הוא 219.96 מ"ר, $11 = 5\%$ מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת של 17.67 מ"ר מכח 5% נגישות, המוצע חורג מהמותר, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הובהר כי נדרש לצמצם את שטח המבואה וניתן לעשות זאת בצמצום מבואת המעלית בהתאם למצויין בתוכנית a והתקבלה ע"כ הסכמה מאת ע"ב - יש לצמצם את שטח מבואת המעלית מכח 5% נגישות ל-9.4 מ"ר המותרים. גובה בניה : חלל כפול : מוצע בבקשה יצירת חלל כפול בקומת הקרקע ובקומה ב', עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף ניתן לאשר		

חלל כפול בגובה שלא יעלה על 4.80 מ', מוצע בבקשה חללים בגובה 6.30 מ' ו-5.90 מ' - יש לצמצם את גובה החללים הכפולים שלא יעלו על 4.8 מ'. אישו רי גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, 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 : מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: נדרש לצמצם חריגה מקו בניין, לצמצם שטח מבואת המעלית, לצמצם גובה חלל כפול, ולהשלים תנאים טרם דיון, קווי בניין : חזית מזרחית - מוצעת מעלית במבואה למעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע	11/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אינו עומד במותר - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת עפ"י תקנות. שטח בניה : שרות : קומת מרתף, מפלס 2.74- : מוצעת הגדלת קומת מרתף קיימת המשמשת לשרות, ההגלה כוללת מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, שינוי מיקום המדרגות, מעלית ומבואות גישה לקומה בשטח של 5.80 מ"ר - יש לצמצם את המבואות לשטח המינימלי הנדרש לשם כך. 5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות, עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות סטיה ניכרת, סעיף 151(ב) : "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% משטח הכולל המותר לבניה במגרש בנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות לרבות בניית מעלית אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' 1 לחוק שיווין זכויות לאנשים ע מוגבלויות או לפי הוראות לפי פרק ה' 1 לחוק זה לא תיחשב סטיה ניכרת." מוצעת תוספת מעלית הכוללת מבואה מכח 5% נגישות, השטח המותר לבניה במגרש כולל הקלות הוא 219.96 מ"ר, 5% = 11 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת של 17.67 מ"ר מכח 5% נגישות, המוצע חורג מהמותר, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הובהר כי נדרש לצמצם את שטח המבואה וניתן לעשות זאת בצמצום מבואת המעלית בהתאם למצויין בתוכנית a והתקבלה ע"כ הסכמה מאת ע"ב - יש לצמצם את שטח מבואת המעלית מכח 5% נגישות ל-9.4 מ"ר המותרים. גובה בניה : חלל כפול : מוצע בבקשה יצירת חלל כפול בקומת הקרקע ובקומה ב', עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף ניתן לאשר חלל כפול בגובה שלא יעלה על 4.80 מ', מוצע בבקשה חללים בגובה 6.30 מ' ו-5.90 מ' - יש לצמצם את גובה החללים הכפולים שלא יעלו על 4.8 מ'. אישור רי גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים,		

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 : 1424 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *1424 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 5 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית כפופה לתכנית 1420. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בתב 1424. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 22.08.2024 ע"י	08/05/2025	חוות דעת תכנונית

המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע בינוי מעל בינוי קיים בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח האחורי 6 מ', מוצעת חריגה של כ-60 ס"מ - עומד במותר. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומת מרתף, מפלס -2.74, חזית צפונית : מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של חצר אנגלית בעומק של 1.5 מ' וברוחב של 1.5 מ' - המוצע עומד במותר. חזית מזרחית - מוצעת מעלית במבואה למעלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאירה מרווח של 2.70 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת עפ"י תקנות. קומת מרתף, מפלס -2.74 : חזית מערבית : מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש - המוצע עומד במותר. חזית דרומית - מוצע הרחבת חניה מקורה בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר ניתן לאשר מוסך במרווח הקדמי לשם שימוש כחניה, מבדיקת נתוני השטח במדידה נראה כי קיים הפרשי מפלסים בין חצר הבית לרחוב של כ-1.9 מ' וגדר, המוצע אינו מהווה הגבהת החזית ועומד בהגדרת מוסך ולכן - אין מניעה לאשר. מוצע בבקשה ריצוף חצר בחזית הדרומית, הריצוף כולל הנמכת מפלס החצר ב-64 ס"מ ביחס למפלס הרחוב הצמוד. שטח בניה : עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 376 מ"ר, 50% = 188 מ"ר. קיים : 178.55 מ"ר. פורסמה הקלה בגין תוספת 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה וכן פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, להלן פרוט : 6% הקלה : = 22.56 מ"ר, 2.5% תוספת קומה : = 9.4 מ"ר, פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק : ניתן להציע תוספת 45 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש : 264.96 מ"ר.	

מוצע בבקשה : תוספת בינוי עיקרי בסך כולל של 264.96 מ"ר. שרות : היות ותוכנית 1424 אינה נגעה בשטח שרות ניתן להציע מרפסות שרות מכח תוכנית מתאר. קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעת תוספת מרפסת שרות לח.רחצה בשטח של 3 מ"ר ובעומק של 1.5 מ' בהתאם להנחיות למרפסות שרות. מוצע הגדלת מרפסת שרות מהמטבח לשטח כולל של 5 מ"ר, סה"כ השטח המוצע הוא 1.71 מ"ר, המרפסת עומדת בהנחיות למרפסות שרות. קומת מרתף, מפלס -2.74 : מוצעת הגדלת קומת מרתף קיימת המשמשת לשרות, ההגלה כוללת מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, שינוי מיקום המדרגות, מעלית ומבואות גישה לקומה בשטח של 5.80 מ"ר - יש לצמצם את המבואות לשטח המינימלי הנדרש לשם כך. חדר הסקה - מוצע בבקשה חדר הסקה בשטח של 7.49 מ"ר, ניתן לאשר עד 2% משטח החלקה, שטח החלקה היא 376 מ"ר, $2\% = 7.52$ מ"ר - עומד במותר. מחסן - מוצע בבקשה תוספת מחסן בתת הקרקע במסגרת קווי הבניין בשטח של 18.52 מ"ר, מוצע עומד ב-8% המותרים מכח תכנית המתאר. חניה - מוצע בבקשה שינוי מיקום חניה קיימת ותוספת חניה מכח מוסך בשטח של 22.22 מ"ר. 5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות, עפ"י חוק התכנון והבניה, תקנות סטיה ניכרת, סעיף 151(ב) : "תוספת שטחי שרות של עד 5% משטח המגרש או 5% משטח הכולל המותר לבניה במגרש בנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות לרבות בניית מעלית אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה1 לחוק שיווין זכויות לאנשים ע מוגבלויות או לפי הוראות לפי פרק ה'1 לחוק זה לא תיחשב סטיה ניכרת." מוצעת תוספת מעלית הכוללת מבואה מכח 5% נגישות, השטח המותר לבניה במגרש כולל הקלות הוא 219.96 מ"ר, $5\% = 11$ מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת של 17.67 מ"ר מכח 5% נגישות, המוצע חורג מהמותר, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הובהר כי נדרש לצמצם את שטח המבואה וניתן לעשות זאת בצמצום מבואת המעלית בהתאם למצויין בתוכנית a והתקבלה ע"כ הסכמה מאת ע"ב - יש לצמצם את שטח מבואת המעלית מכח 5% נגישות ל-9.4 מ"ר המותרים. קומה ג', מפלס +9.30 : מוצע בבקשה חדר יציאה למרפסת גג כשרות, סך הקומה הינה 21.68 מ"ר, המוצע עומד בגובה 2.20 מ'		

המותר. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.74-, חזית צפונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מינורית מקו בניין אחורי, החריגה המוצעת עומדת בתקנות סטיה ניכרת ואין מניעה לאשרה. מדובר בבית פרטי ולכן אין צורך בחתימות שכנים ותוכנית צל. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : גודל מזערי למגרש חד משפחתי : 350 מ"ר, לדו משפחתי : 700 מ"ר. מוצע בבקשה : פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה כנדרש, עפ"י הוראות תיקון 155 : (1) שטח הכולל של יח"ד הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות (2) תוספת השטח המותר לבנייה לצורך יח"ד נוספת לא יעלה על 45 מ"ר, (3) *שטח יח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר (4) התוכנית נכנסה לתוקפה לפני 7.8.17. מוצע : פיצול יח"ד, שטח היח"ד הקיימת הוא 178 מ"ר, שטח יח"ד המוצעת 45 מ"ר, התוכנית נכנסה לתוקפה בשנת 1976, פורסמה הקלה כנדרש - המוצע עומד במותר. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : 2 קומות וקומת מרתף, מוצע בבקשה : תוספת עיקרי בקומת המרתף ותוספת קומה חלקית בגג כך שבחיתך אין יותר מ-2 קומות, פורסמה הקלה בנדון - המוצע עומד במותר. בנוסף מוצעת קומת יציאה למרפסת גג, ניתן לאשר בכפוף להנמכת הקומה לגובה 2.20 מ'. גובה בניה : מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה, פורסמה הקלה בגין תוספת גובה. חלל כפול : מוצע בבקשה יצירת חלל כפול בקומת הקרקע ובקומה ב', עפ"י הנחיה שהתקבלה ממנהל האגף ניתן לאשר חלל כפול בגובה שלא יעלה על 4.80 מ', מוצע בבקשה חללים		

בגובה 6.30 מ' ו-5.90 מ' - יש לצמצם את גובה החללים הכפולים שלא יעלו על 4.8 מ'. מעלית : חזית מזרחית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לבנית הקיים הכוללת מבואה, המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, המעלית מוצעת מכח תוכנית 2055 בשטח של 3.94 מ"ר. המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין צידי בצמוד לבניין הקיים בהתאם להוראות תוכנית 5022. תימוכין קניינים : בעלים יחידים בחלקה, ל"ר. אישורי גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - אושר, דרכים - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, נדרש לצמצם חריגה מקו בניין, ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89 / 8 / 31 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה תוספת 5% עבור שיפור נגישות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר גובה הבניין מעבר ל 9 מטר המותרים		
הקלה מקוי הבניין המאושרים אשר עומדים ב 10 % המותרים בהקלה בקיר עם פתחים		
הקלה מקוי הבניין המאושרים אשר עומדים ב 30 % המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים		
הקלה מקו בניין בגין נגישות		

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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	אישור רשות התמרון	13
	אישור מח' שפ"ע	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 28.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם גובה חלל כפול, לתקן את התוכנית כנדרש ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2014/0111.08</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה מוצעת+ מרפסת גג+השלמת קומת גג+מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בר ששת תמר
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

פרבשטיין 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30261	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א0821	תחילת תוקף	08/11/1956			
ג30261	תחילת תוקף	16/07/1959	א13	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, המשמש למגורים, ברח' פרבשטיין 14, קרית משה, גוש : 30261 חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג"

"הקלה 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית המערכת בעומק של 1.72 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

הקלה מקו בניין מהאושר לכיוון חזית מערבית ודרומית בעומק 0.35 ו-0.11 מ' אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15, 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	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסת שרות, מרפסות גג וזיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	המרפסת שרות המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות, בנוסף, נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה.
	שטח בניה :
	ש.עיקרי :
	סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר.

אושר בהיתר 14/111 : 44.37 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, $5\% = 49.55$ מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יחיד. סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר. מוצע : 32.96 מ"ר, מתוכם 16.44 מ"ר בקומה הקיימת ו-16.52 מ"ר בקומת הגג. לעניין 5% השלמת קומת גג, היות והתיק מובא לדחיה לא ניתן לבחון את הבינוי בקומת הגג, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת כנדרש תיבחן התוכנית בשנית לעניין 5% השלמת קומת גג. ש.שרות : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות מהסלון ברוחב חלקי, עומק המרפסת משתנה ונע בין 1.76 מ' ל-2.56 מ', בנוסף המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות היות ואינה כלואה בין 3 קירות - יש להסיר את המרפסת שרות מהבקשה. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ג', היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע בקומה ג', לא ניתן לאשר את כל מרפסת הגג המוצעת - יש לצמצם את המוצע בקומה ג' ובהתאמה את מרפסת הגג המוצעת. אישור י גורמים : שימור - 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 : 30261ג 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 02.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצע בינוי ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין, המוצע חורג מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת, המוצע מעל בינוי מאושר קיים, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. לעניין המרפסת - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית דרומית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין צידי בקיר עם פתחים 10% ובקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. שטח בניה : ש.עיקרי :	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י 62 : 120%, שטח המגרש הינו 991 מ"ר, סה"כ 1,189.2 מ"ר. קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,028.80 מ"ר. שטחים אלו כוללים את השטחים הקיימים והשטחים המאושרים בהיתרים, סה"כ שטח בניין מקורי : 658.78 מ"ר. סה"כ שטח לניצול בחלקה : 530.42 מ"ר, לחלק ל-11 יח"ד : 48.22 מ"ר. אושרו בהיתרים קודמים : 99/549 : 47.38 מ"ר ל-3 יח"ד באגף הצפוני, סה"כ 189.52 מ"ר. 99/549.2 : 27.39 מ"ר ליח"ד בעמודת המבקש. 99/549.6 : 4.08 מ"ר ליח"ד באגף הצפוני ל-4 יח"ד. 14/111 : 44.37 מ"ר לדירת המבקש. 14/111.2 : אושר 47.31 מ"ר ל-3 יח"ד מתוכם 7.06 מ"ר בעמודת המבקש. 14/111.3 : אושר 54.55 מ"ר ליח"ד מס' 11 (כולל גם 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה), 48.22 מ"ר מתוך זכויות מכח מתאר. 14/111.4 : 34.02 מ"ר לאגף הצפוני, 2 יח"ד, ההיתר כולל קיזוז שטחי שרות שאושרו כעיקרי בהיתר 99/549 ו-6% הקלה, סה"כ אושר לכל יח"ד 48.22 מ"ר מכח שטחי המתאר. 14/111.6 : 23.33 מ"ר עיקרי לשכן בעמודת המבקש. סה"כ שטחים מותרים לניצול : מכח מתאר : 48.22 מ"ר 6% הקלה : 59.46 מ"ר, לחלק ל-11 יח"ד : 5.40 מ"ר. 2.5% תוספת קומה : 24.77 מ"ר, לחלק ל-3 יח"ד : 8.26 מ"ר. סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר. אושר בהיתר 14/111 : 44.37 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, 5% = 49.55 מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר.		

מוצע: 32.96 מ"ר, מתוכם 16.44 מ"ר בקומה הקיימת ו-16.52 מ"ר בקומת הגג. לעניין 5% השלמת קומת גג, היות והתיק מובא לדחיה לא ניתן לבחון את הבינוי בקומת הגג, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת כנדרש תיבחן התוכנית בשנית לעניין 5% השלמת קומת גג. ש.שרות : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות מהסלון ברוחב חלקי, עומק המרפסת משתנה ונע בין 1.76 מ' ל-2.56 מ', בנוסף המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות היות ואינה כלואה בין 3 קירות - יש להסיר את המרפסת שרות מהבקשה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ' ובשטח של 6.46 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבינוי סומנו עפ"י תוכנית המתאר, ניתן להציע חריגה של 1/3 מהמרווח ללא פרסום הקלה, החריגה היא של 1.6 מ' המהווה 27% מהמרווח, המוצע עומד במותר. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ג', היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע בקומה ג', לא ניתן לאשר את כל מרפסת הגג המוצעת - יש לצמצם את המוצע בקומה ג' ובהתאמה את מרפסת הגג המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת בינוי מעל גג משותף, ובינוי לצד, נדרש להגיש 66% חתימות, הוגשו 8/11 חתימות שכנים - כנדרש. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסת שרות, מרפסות גג וזיז, המרפסת שרות המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות, בנוסף, נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג. הקלה 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית המערבית בעומק של 1.72 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים. הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מערבית ודרומית בעומק של 0.35 ו-0.11 מ"מ אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים.	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
	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 לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסת שרות, מרפסות גג וזיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

המרפסת שרות המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות,

בנוסף, נדרש להשלים אישור מח' השימור לבקשה.

שטח בניה :

ש.עיקרי :

סה"כ שטח מותר לתוספות ליח"ד המבקשת : 61.88 מ"ר.

אושר בהיתר 14/111 : 44.37 מ"ר.

סה"כ שטח נותר לניצול : 17.51 מ"ר.

5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה בינוי בקומת הגג מכח 5% השלמת קומת גג, $49.55 = 5\%$ מ"ר, לחלק ל-3 דיירי הגגות : 16.51 מ"ר לכל יח"ד.

סה"כ שטח מותר לבניה : 34.02 מ"ר.

מוצע : 32.96 מ"ר, מתוכם 16.44 מ"ר בקומה הקיימת ו-16.52 מ"ר בקומת הגג.

לעניין 5% השלמת קומת גג, היות והתיק מובא לדחיה לא ניתן לבחון את הבינוי בקומת הגג, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת כנדרש תיבחן התוכנית בשנית לעניין 5% השלמת קומת גג.

ש.שרות :

קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות מהסלון ברוחב חלקי, עומק המרפסת משתנה ונע בין 1.76 מ' ל-2.56 מ', בנוסף המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות היות ואינה כלואה בין 3 קירות - יש להסיר את המרפסת שרות מהבקשה.

מרפסת גג :

קומה ד', מפלס +12.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ג', היות ולא ניתן לאשר את כל הבינוי המוצע בקומה ג', לא ניתן לאשר את כל מרפסת הגג המוצעת - יש לצמצם את המוצע בקומה ג' ובהתאמה את מרפסת הגג המוצעת.

אישור י גורמים :

שימור - 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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>1994/0841.04</u>
מספר סידורי	<u>99</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולפסון פנחס
עורך הבקשה	אדריכל יוסף דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

חכם שמעון אגסי 62, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	125	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12874	תחילת תוקף	07/11/2012			
3592א	תחילת תוקף	20/05/1993			
3900ב	תחילת תוקף	14/07/2009			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספת בניה למשפחת וולפסון

למבנה קיים היתר בניה קודם בת.ב. 1994.841.3 כאשר ההיתר בניה המקורי ניתן בת.ב. 1994.841 משנת 1995.

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

שינוי מנספח בינוי

בניה שלא בהינף אחד

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 : לא שייך

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 20.3.2025

אישור חיזוק מבנים : נדרש ואין צורך .

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	הבקשה מובאת לאישור חלקי וביטול הגרם מדרגות המוביל לגג וכן הצמדת מרפסת גג למשפחת וולפסון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צביעה נכונה של המוצג בהרמוניקה כך שהבניה היא בטון ואבן ולא בלוק . וכן יש להציג חישוב של הדירה בהתאם להיתר בניה מקורי כך ששטח מרפסת הגג הקיימת בקומה ד' תחושב נכון וכן הכניסה לדירה אשר הוצגה בקומה ד' כמבוקשת ולא מאושרת הינה שטח עיקרי קיים ואין לגרוע . וכן יש להציג מעטפת בניה לבינוי המבוקש בחזית מערבית כולל החתמה של השכנים להם מבקשים מעטפת זו וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי זיזי במידה ורוצים לצרף שכנים אלו לבקש יש לבצע משלוח הודעות וזאת כי מדובר בבינוי תואם תב"ע. וכן יש להציג את השטח שרות שהופך לעיקרי וזאת בשל השינוי הפנימים המבוקשים למשפחת וולפסון וכן לא ניתן לאשר את סגירת הפתח בקומה ג' ולפתוח פתח חדש

בקומה ד כך שיש להשאיר את מצב הכניסה לדירה לפי המאושר בתב"ע וזאת כי שינוי זה מהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . וכן יש לבטל את גרם המדרגות קלות המבוקשות מהמרפסת בחזית מערבית לגג ואת ריצוף הגג המבוקש וזאת כי אין הצדקה תכנונית מה גם שאין הסכמה של 2/3 מהשכנים לשימוש בגג וזאת כי ההצמדה אשר צורפה היא חלקית ולא על כל הגג .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב3900 תחילת תוקף : 14/07/2009 ייעוד הקרקע: מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 12874 מחוזית הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 7.11.2012. סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ז) להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לדברים הבאים : גובה בניה , קוי בנין , מספר יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבקשים אטימה של פתח הקיים לדירה ופריצת פתח חדש לא ניתן לאשר מהווה תקדים לפיצול דירה ומהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שונה מנספח זה ניתן לראות פשוט סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש אך בשונה מנספח בינוי ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מספר יחידות דיור : לפי הוראות התוכנית מספר יחידות הדיור לא יעלה על 24 אך בבקשה זו לא מבקשים תוספת יחידות דיור אלא בינוי למשפחת	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

וולפסון כאשר לא ניתן לאשר את שינוי הכניסה לדירה המבוקשת . בינוי מבקשים עבור משפחת וולפסון את הבינוי הבא : קומה ג' שינוי גרם מדרגות פנימי – ניתן לאשר לא מהווה תוספת שטחי בניה . תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח אך יש לבקש תוספת זו מעל הבינוי המותר של השכנים מתחת אשר יוצג כמעטפת בניה כולל החתמה עבור מעטפת זו מכיוון ולא ניתן לאפשר בינוי זיזי . תוספת בניה בחזית צפונית – תואם נספח ניתן לאשר , יש לצין כי מבקשים את סגירת המרפסת הקיימת בלבד וזאת כי השכן לא מבקש לבנות ועבור כך פורסמה הקלה בשלבויות ביצוע . וכן יש להציג את השטח שרות שהופך לעיקרי וזאת בשל השינוי הפנימים המבוקשים .- אטימת פתח הכניסה לבית – לא מאושר . קומה ד' מבקשים בינוי חלקי בחזית צפונית מעל התוספת אשר ביקשו בקומה ג על מנת לאפשר מרפסת גג מבקשים מהשטח הנותר למרפסת גג מדרגות קלות המובילות למרפסת גג בקומה ה' לא ניתן לאשר את גרם מדרגות קלות אין הצדקה תכנונית . מבקשים לקרות את המרפסת הקיימת בקומה ג' – מדובר בתב"ע מחוזית ולכן שטח מרפסת זו הופכת לעיקרי ולא הוכח שטח לניצול ולא לא ניתן לאשר קירוי זה ויש להציג תוכנית גגות ללא הקירוי . תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח אך יש לבקש תוספת זו מעל הבינוי המותר של השכנים מתחת אשר יוצג כמעטפת בניה כולל החתמה עבור מעטפת זו מכיוון ולא ניתן לאפשר בינוי זיזי . קומה גג מבקשים מרפסת גג מעל דירת המבקש וזאת כי עורך הבקשה צרף תשריט בית משותף המראה כי הגג מוצמד למבקשים ניתן לראות כי הגג של המבנה המקורי מוצמד ולא הגג של תוספת הבניה המתקבל מכוח תב"ע 12874 כך שלא ניתן לעלות לגג המוצמד חלקית כאשר לא הוגשו הסכמות לשימוש בכל הגג מה גם שלא מאושר גישה לגג ע"י מדרגות קלות המבוקשות		

בניגוד לתקנות החוק . שטח בניה : רק לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יבחן נושא השטחים . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צביעה נכונה של המוצג בהרמוניקה כך שהבניה היא בטון ואבן ולא בלוק . וכן יש להציג חישוב של הדירה בהתאם להיתר בניה מקורי כך ששטח מרפסת הגג הקיימת בקומה ד' תחושב נכון וכן הכניסה לדירה אשר הוצגה בקומה ד' כמבוקשת ולא מאושרת הינה שטח עיקרי קיים ואין לגרוע . וכן יש להציג מעטפת בניה לבינוי המבוקש בחזית מערבית כולל החתמה של השכנים להם מבקשים מעטפת זו וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי זיזי במידה ורוצים לצרף שכנים אלו לבקש יש לבצע משלוח הודעות וזאת כי מדובר בבינוי תואם תב"ע. וכן יש להציג את השטח שרות שהופך לעיקרי וזאת בשל השינוי הפנימים המבוקשים למשפחת וולפסון וכן לא ניתן לאשר את סגירת הפתח בקומה ג' ולפתוח פתח חדש בקומה ד כך שיש להשאיר את מצב הכניסה לדירה לפי המאושר בתב"ע וזאת כי שינוי זה מהווה תקדים לפיצול יחידת דיור . וכן יש לבטל את גרם המדרגות קלות המבוקשות מהמרפסת בחזית מערבית לגג ואת ריצוף הגג המבוקש וזאת כי אין הצדקה תכנונית מה גם שאין הסכמה של 2/3 מהשכנים לשימוש בגג וזאת כי ההצמדה אשר צורפה היא חלקית ולא על כל הגג . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ח) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ת"י יותנה בחזיון המבנה – למבנה ניתן היתר משנת 1995 ולכן אין צורך באישור זה שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חזית ובהינף אחד לבניה על הגג, ניתן לראות כי הבניה על הגג קיימת כאשר עבור הבניה בצד פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד , ניתן לאשר בכפוף לתכנון אשר יאושר בהתאם לסעיף בינוי התנגדויות : לא התקבלו		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/03/2025	שינוי מנספח בינוי בניה שלא בהינף אחד

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
	טרם גורמים תיקון תוכניות בהתאם להחלטת וועדה	10

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי וביטול הגרם מדרגות המוביל לגג וכן הצמדת מרפסת גג למשפחת וולפסון

יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a

כולל צביעה נכונה של המוצג בהרמוניקה כך שהבניה היא בטון ואבן ולא בלוק.

וכן יש להציג חישוב של הדירה בהתאם להיתר בניה מקורי כך ששטח מרפסת הגג הקיימת בקומה ד' תחושב נכון וכן הכניסה לדירה אשר הוצגה בקומה ד' כמבוקשת ולא מאושרת הינה שטח עיקרי קיים ואין לגרוע.

וכן יש להציג מעטפת בניה לבינוי המבוקש בחזית מערבית כולל החתמה של השכנים להם מבקשים מעטפת זו וזאת כי לא ניתן לאשר בינוי זיזי במידה ורוצים לצרף שכנים אלו לבקש יש לבצע משלוח הודעות וזאת כי מדובר בבינוי תואם תב"ע.

וכן יש להציג את השטח שרות שהופך לעיקרי וזאת בשל השינוי הפנימיים המבוקשים למשפחת וולפסון

וכן לא ניתן לאשר את סגירת הפתח בקומה ג' ולפתוח פתח חדש בקומה ד כך שיש להשאיר את מצב הכניסה לדירה לפי המאושר בתב"ע וזאת כי שינוי זה מהווה תקדים לפיצול יחידת דיור.

וכן יש לבטל את גרם המדרגות קלות המבוקשות מהמרפסת בחזית מערבית לגג ואת ריצוף הגג המבוקש

וזאת כי אין הצדקה תכנונית מה גם שאין הסכמה של 2/3 מהשכנים לשימוש בגג וזאת כי

ההצמדה אשר צורפה היא חלקית ולא על כל הגג .

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2010/0837.03</u>
מספר סידורי	<u>100</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבריא'ל טולדנו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

בית וגן 68 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
12013	תחילת תוקף	22/03/2010	117	מגורים ג	698

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מגורים קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברח' בית וגן 68, בשכונת בית וגן בירושלים, גוש : 30342, חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48 :

חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד בקומות א' ו-ב'.

חזית מערבית : מוצעות הגדלת מרפסת זיז קיימת בהתאם לנספח הבינוי ותוספת מרפסת נוספת.

חזית דרומית : מוצע הגדלת מרפסות זיז קיימות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין"

"תוספת מרפסת זיז מעל 14 מ"ר בעומק של עד 2 מ"ר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד :
	מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	הריסות :
	עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.
	התנגדויות :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לבית, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12013 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ג *12013, תחילת תוקף 22.03.2010, אזור מגורים ג'. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את המרפסות המוצעות, להוכיח היתר למחסן והשלים אישור איכות הסביבה, כעת התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' איכות הסביבה ואין מניעה לאשר. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע, המוצע מהווה חריגה מהנ"ל לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין)	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה מבנה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסות המוצעות והממ"ד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12013 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 1,189 מ"ר, מוצע : תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בסך כולל של 31.44 מ"ר. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, הממ"ד תוקן כנדרש ועומד ב-9 מ"ר הנדרשים. מרפסת זיז : חזית מערבית : מוצע הגדלת מרפסת קיימת בעומק של כ-1.05 מ' ובשטח של 4.35 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ב', קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, המרפסת צומצמה למסגרת קווי הבניין המותרים וכעת מוצעת בעומק של 1.71 מ' ובשטח של 6.45 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, המרפסת צומצמה למסגרת קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה, הגדלה למרפסת קיימת בעומק של 2 מ' ובשטח של 6.48 מ"ר מרפסת מוצעת, במסגרת קווי הבניין המותרים, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, שטח מרפסות מקורות ליח"ד סה"כ 14 מ"ר ועומד במותר - אין מניעה לאשר.		

קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 8.51 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 12.70 מ"ר, קיימת חזית אחידה למרפסות - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות כאשר 3/2 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשו חתימות של 8/12 דיירי הבניין, כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : כל העמודה תיבנה בהינף אחד לכיוון מעלה ללא דילוג על קומה, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בניה לקומות א' ו-ב' ומרפסת גג לקומה ג', מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומות א' ו-ב' ללא קומה ג', עומד בסעיף שלביות היות ובקומה ג' לא מוצעת בניה עפ"י נספח הבינוי. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן תחת הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי, שטח המחסן הינו 17.21 מ"ר. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לבית, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות זיז עבור 2 דירות, ובנוסף מחסן בקומת הכניסה. הוראות תכנית 12013 החלה בחלקה, קובעות סעיף לשלבויות ביצוע, לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד ושלא עפ"י נספח יש לפרסום לאחר תכנית מתוקנת כדלקמן. תוספת הבניה בלבד תואמת תב"ע וניתן לאשרה. מחסן- תואם במיקומו לנספח בינוי, אך יש להציג את הפתח בהתאם לנספח ולא לפגוע בקיר המקלט הקיים. לעניין מרפסות הזיז – מבוקש בשונה מנספח, מתפרס ע"פ רוב החזיתות ומהווה פגיעה חזותית ותכנונית. יש לצמצם מרפסות לעומק המותר בנספח וברוחב סביר כדי שלא יהווה פגיעה חזותית. יש להציג תכנית צל אחידה ושווה למרפסות שיאפשרו, בין היתר, מרפסות סוכה לכל בעלי הזכויות בחלקה או לחילופין להיצמד למרפסות המותרות בנספח. לעניין הממ"ד המבוקש בחזית קדמית – עפ"י מדיניות מהנדס העיר הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים. בחלקה זו ישנה חזית אחורית גדולה ומרווחת המאפשרת תכנון ממ"ד בחזית זו, הממ"דים המוצעים בחזית קדמית מהווים פגיעה כאשר בסביבת הבניין לא נצפו ממ"דים קדמיים. יש לתכנן בהתאם ולהגיש הסכמות כנדרש 1/3 בחלקה ו2/3 בעמודה. יש להגיש תכנית צל ליתר הדיירים. תכנית זו כאמור תישלח לפרסום הקלות ככל שיידרש.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. התקבלה התנגדות אחת, הוועדה מקבלת את ההתנגדות שעניינה השפעה על חזות הכניסה לבניין וכן החשכת אור הדירה, ובניה בהינף אחד כנדרש בהוראות התכנית. לאחר פרסום התכנית המתוקנת התיק יובא לדיון נוסף.		
מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד : מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לבית, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת.	16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12013 תחילת תוקף :	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

22/03/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ג *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את המרפסות המוצעות, להוכיח היתר למחסן והשלים אישור איכות הסביבה, כעת התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' איכות הסביבה ואין מניעה לאשר. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע, המוצע מהווה חריגה מהנ"ל לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה מבנה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסות המוצעות והממ"ד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12013 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה:		

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 1,189 מ"ר, מוצע: תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בסך כולל של 31.44 מ"ר.

ממ"ד:

קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית: מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, הממ"ד תוקן כנדרש ועומד ב-9 מ"ר הנדרשים.

מרפסת זיז:

חזית מערבית: מוצע הגדלת מרפסת קיימת בעומק של כ-1.05 מ' ובשטח של 4.35 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ב',

קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, המרפסת צומצמה למסגרת קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר.

קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר, התוכנית תוקנה, ע"ב הוכיח כי שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ועומק המרפסת הותאם ל-2 מ'.

קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, קיימת חזית אחידה למרפסות - אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים:

מוצע תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות כאשר 3//2 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשו חתימות של 8/12 דיירי הבניין, כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1: כל העמודה תיבנה בהינף אחד לכיוון מעלה ללא דילוג על קומה, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בניה לקומות א' ו-ב' ומרפסת גג לקומה ג', מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומות א' ו-ב' ללא קומה ג', עומד בסעיף שלביות היות ובקומה ג' לא מוצעת

בניה עפ"י נספח הבינוי. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן תחת הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי, שטח המחסן הינו 17.21 מ"ר. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק. נספח בינוי : הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית: מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע.	

הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : איכות סביבה - 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.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק.	06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי : הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.		

אישורי גורמים : איכות סביבה - 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 : 12013 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ג *12013, תחילת תוקף 22.03.2010, אזור מגורים ג'. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע, המוצע מהווה חריגה מהנ"ל לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין)	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה מבנה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסות המוצעות והממ"ד. הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12013 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 1,189 מ"ר, מוצע : תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בסך כולל של 31.44 מ"ר. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית : מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : חזית מערבית : מוצע הגדלת מרפסת קיימת בעומק של כ-1.05 מ' ובשטח של 4.35 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ב', קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת -		

יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני מהקרקה הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקה נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע. תימוכין קניינים: מוצע תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות כאשר 3/2 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשו חתימות של 8/12 דיירי הבניין, כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: כל העמודה תיבנה בהינף אחד לכיוון מעלה ללא דילוג על קומה, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בניה לקומות א' ו-ב' ומרפסת גג לקומה ג', מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומות א' ו-ב' ללא קומה ג', עומד בסעיף שלביות היות ובקומה ג' לא מוצעת בניה עפ"י נספח הבינוי. הריסות: עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3): תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים: שפי"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית:	

מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין. תוספת מרפסות זיז מעל 14 מ"ר בעומק של עד 2 מ"ר.	13/08/2024	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3) : תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*הבניה אינה תואמת היתר,

*הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא להכשיר עבירות בניה קיימת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0636.03</u>
מספר סידורי	<u>101</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + מחסן מוצע + ממ"ד + מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רניה יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

, קרית משה רחוב גת 17 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959	104	אזור מגורים 2	3762
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 3 קומות וקומת מחסנים המשמש למגורים ברח' גת 17, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית דרומית : מוצע תוספת מחסן בקומת מחסנים קיימת.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצע הפיכת שטחי שרות לעיקרי ומרפסת גג בחזית הדרומית.

קומת ב', מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה ומרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית.

קומת גג, מפלס +9.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

"הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס' 115 ב' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, 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 התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	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, תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים ומרפסת גג וזיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	נדרש לבצע תיקון בתוכנית, לצמצם שטחי בניה,
	ולהשלים חתימות שכנים למוצע.
	שטח בניה :

חזית צפונית - מוצע סגירת מרפסת קיימת לעיקרי, המוצע אינו תואם את תוכנית 115ב' ואינו תואם את מדיניות העירייה במתחם גם ולכן לא ניתן לאשר - יש להסיר מהבקשה את סגירת המרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה בקונטור הבית הקיים ומרפסת סגורה לעיקרי בחזית הצפונית, הכל בשטח של 85.35 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר את הסגירה בקומה א' לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע מעל המרפסת בקומה ב' - יש לצמצם את הבינוי לקונטור הבניין הקיים בלבד. קומת גג, מפלס +9.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג בשטח של 25.28 מ"ר. בבקשה לא מחושבים כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב בהתאם לתקנות. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.99 מ"ר, פורסמה הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר, המחסן מוצע בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/636, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין, אך אין חתימות שכנים לבקשה כנדרש בבקשה על שטח משותף, בנוסף, התקבלה התנגדות כי המחסן מוצע על מיקום בו שכן מבקש להוסיף שטח עיקרי בתיק 16/303.2 והוגשה התנגדות על כך - יש להגיע להסדר עם השכן לעניין מיקום המחסן המוצע. מס' קומות : מותר : תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, מוצע : תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' במקום 2.50 מ' המותרים ושימוש בחלל רעפים - יש להנמיך את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף ושימוש בחלל רעפים, לא הוגשו כלל חתימות שכנים לבקשה - יש להגיש 100% חתימות שכנים לבקשה המוצעת כנדרש בשימוש חלל רעפים במתחם גת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *המחסן מבוקש במיקום שטח עיקרי שמוצע בבקשה שלנו בתיק מס' 16/303.2 *עפ"י הסכם שנערך באסיפה הכללית של השיכון דיירי הקומות העליונות יוכלו לבקש מחסן בתת הקרקע רק בביצוע הסכם עם השכנים, הסכם שלא בוצע. *הבקשה נדרשת חתימות שכנים, אין להם חתימות שכנים לבקשה. *יש צורך לפרסם הקלה לתוספת קומה *אני מעוניין שישלמו לי על הבניה בחזית הדרומית שמשמשת אותם היום כמרפסת גג *מבקשים יותר מהזכויות המגיעות להם. 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. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	16/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, מרפסת זיז ומחסן בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 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: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים ושימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות. עפ"י מדיניות, בהתאם לחישוב וחלוקה בין כל דיירי המתחם, ניתן לאשר 178.65 מ"ר עיקרי לכל יח"ד. מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.00 : חזית דרומית - מוצע שימוש כעיקרי במרפסת שרות קיימת בשטח של 2.45 מ"ר בקונטור הבניין הקיים. חזית צפונית - מוצע סגירת מרפסת קיימת לעיקרי, המוצע אינו תואם את תוכנית 115ב' ואינו תואם את מדיניות העירייה במתחם גם ולכן לא ניתן לאשר - יש להסיר מהבקשה את סגירת המרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה בקונטור הבית הקיים ומרפסת סגורה לעיקרי בחזית הצפונית, הכל בשטח של 85.35 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר את הסגירה בקומה א' לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע מעל המרפסת בקומה ב' - יש לצמצם את הבינוי לקונטור הבניין הקיים בלבד. קומת גג, מפלס +9.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג בשטח של 25.28 מ"ר. בבקשה לא מחושבים כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב בהתאם לתקנות.		

מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.99 מ"ר, פורסמה הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר, המחסן מוצע בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/636, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין, אך אין חתימות שכנים לבקשה כנדרש בבקשה על שטח משותף, בנוסף, התקבלה התנגדות כי המחסן מוצע על מיקום בו שכן מבקש להוסיף שטח עיקרי בתיק 16/303.2 והוגשה התנגדות על כך - יש להגיע להסדר עם השכן לעניין מיקום המחסן המוצע. מרפסת זיו : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 18.59 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בשטח של 46.86 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מס' קומות : מותר : תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, מוצע : תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' במקום 2.50 מ' המותרים ושימוש בחלל רעפים - יש להנמיך את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'. גובה בניה : מוצע תוספת קומה עד לגובה של 11.71 מ'. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ושימוש בחלל רעפים, לא הוגשו כלל חתימות שכנים לבקשה - יש להגיש חתימות שכנים לבקשה המוצעת.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז, נדרש לבצע תיקון בתוכנית ולהשלים חתימות שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *המחסן מבוקש במיקום שטח עיקרי שמוצע בבקשה שלנו בתיק מס' 16/303.2 *עפ"י הסכם שנערך באסיפה הכללית של השיכון דיירי הקומות העליונות יוכלו לבקש מחסן בתת הקרקע רק בביצוע הסכם עם השכנים, הסכם שלא בוצע. *הבקשה נדרשת חתימות שכנים, אין להם חתימות שכנים לבקשה. *יש צורך לפרסם הקלה לתוספת קומה *אני מעוניין שישלמו לי על הבניה בחזית הדרומית שמשמשת אותם היום כמרפסת גג *מבקשים יותר מהזכויות המגיעות להם המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס' 115 ב"י בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח.	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	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 המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים ומרפסת גג וזיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לבצע תיקון בתוכנית, לצמצם שטחי בניה,

ולהשלים חתימות שכנים למוצע.

שטח בניה :

חזית צפונית - מוצע סגירת מרפסת קיימת לעיקרי, המוצע אינו תואם את תוכנית 115ב' ואינו תואם את מדיניות העירייה במתחם גם ולכן לא ניתן לאשר - יש להסיר מהבקשה את סגירת המרפסת המוצעת.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה בקונטור הבית הקיים ומרפסת סגורה לעיקרי בחזית הצפונית, הכל בשטח של 85.35 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר את הסגירה בקומה א' לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע מעל המרפסת בקומה ב' - יש לצמצם את הבינוי לקונטור הבניין הקיים בלבד.

קומת גג, מפלס +9.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג בשטח של 25.28 מ"ר.

בבקשה לא מחושבים כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל השטחים הנדרשים בחישוב בהתאם לתקנות.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.99 מ"ר, פורסמה הקלה בגין שטח מחסן עד 20 מ"ר, המחסן מוצע בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/636, הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין, אך אין חתימות שכנים לבקשה כנדרש בבקשה על שטח משותף, בנוסף, התקבלה התנגדות כי המחסן מוצע על מיקום בו שכן מבקש להוסיף שטח עיקרי בתיק 16/303.2 והוגשה התנגדות על כך - יש להגיע להסדר עם השכן לעניין מיקום המחסן המוצע.

מס' קומות :

מותר : תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, מוצע : תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' במקום 2.50 מ' המותרים ושימוש בחלל רעפים - יש להנמיך את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת מחסן בשטח משותף ושימוש בחלל רעפים, לא הוגשו כלל חתימות שכנים לבקשה - יש להגיש 100% חתימות שכנים לבקשה המוצעת כנדרש בשימוש חלל רעפים במתחם גת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*המחסן מבוקש במיקום שטח עיקרי שמוצע בבקשה שלנו בתיק מס' 16/303.2

*עפ"י הסכם שנערך באסיפה הכללית של השיכון דיירי הקומות העליונות יוכלו לבקש מחסן בתת הקרקע רק בביצוע הסכם עם השכנים, הסכם שלא בוצע.

*הבקשה נדרשת חתימות שכנים, אין להם חתימות שכנים לבקשה.

*יש צורך לפרסם הקלה לתוספת קומה

*אני מעוניין שישלמו לי על הבניה בחזית הדרומית שמשמשת אותם היום כמרפסת גג

*מבקשים יותר מהזכויות המגיעות להם.

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 - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0780.08</u>
מספר סידורי	<u>102</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת זיז ע"פ תכנית צל מהיתר מס" 2 . 780 / 15
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אטיה נתנאל
עורך הבקשה	גלר דינה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

שטרן אברהם 39 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	233	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990			
409656	תחילת תוקף	08/06/2019			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 9 קומות המשמש למגורים ברחוב שטרן 35, קרית יובל, גוש : 30415 חלקה : 231.

מצב מוצע :

קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע 2 מחסנים בחלל קיים.

קומות ג', ד', מפלסים +18.00, +21.00 : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית מזרחית ומרפסת זיז בחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

" הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי "

"הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' "

"הקלה לתוספת השונה מנספח בינוי"

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושר עד 31/08/89 "

הקלה לחריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מ' מקו בניין כמותר"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 05.11.2024, ע"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 231, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגדים :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :
	"*מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה"
	"*מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"
	תגובת האגף :

לעניין המחסנים, התוכנית תוקנה וכעת מוצעים מחסנים תחת עמודת מהבקים בלבד, לעניין יציבות המבנה, מדובר בשימוש במעטפת קיימת, בנוסף, הבקשה מלווה במהנדס. לעניין פינוי בינוי, אכן מקודמת תוכנית, אך תוכנית זו אינה בחלקת המבקש אלא בחלקות הסמוכות, בכתובות שטרן 37 ו-41. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, השטחים תוקנו כנדרש, הוגש חתימות שכנים לשינויים המוצעים, התוכנית עומדת במותר, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15.01.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ואת שטחי המחסנים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1684ג' תחילת תוקף : 18/04/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *1684ג', תחילת תוקף 18.04.1990, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15.01.2025 והוחלט "לדחות	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ואת שטחי המחסנים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 1648 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), הבקשה נבחנה בהתאם לטיפוס מס' 1. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיזיות בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648 ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצעות מרפסות בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות. 6% הקלה: שטח החלקה: 1687 מ"ר, 6% = 101.22 מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות: 2.98 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד: 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות. התוכנית תוקנה וכעת מוצע: 32.45 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות לכל יח"ד. שטחי הבניה עומדים בשטחים המותרים מכח התב"ע - אין מניעה לאשר. ממ"ד: חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 11.88		

מ"ר, שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיר 15/780.2, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, המוצע כולל מבואת ממ"ד בשטח של 1.72 מ"ר לכל יח"ד במסגרת קווי הבניין - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : חזית דרומית : מוצעות 2 מרפסות זיז, בקומה ג' ובקומה ד', בחריגה מקו בניין אחורי של התוספות בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר כל אחת, המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' והקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - המוצע משלים עמודת מרפסות קיימת. תכנית צל - קיימת תוכנית צל לבניין המאושרת 15/780.2. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9.6 : "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", פורסמה הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד. מחסנים : קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר, הוגשה חתימה של דיירים אלו לתכנון החדש המוצע ועל כן - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת מאושרת קיימת ומרפסת זיז, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, השטחים תוקנו כנדרש, הוגש חתימות שכנים לשינויים המוצעים, התוכנית עומדת במותר - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "*מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה" "*מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה" תגובת האגף : לעניין המחסנים, התוכנית תוקנה וכעת מוצעים מחסנים תחת עמודת מהבקשים בלבד, לעניין יציבות המבנה, מדובר בשימוש במעטפת קיימת, בנוסף, הבקשה מלווה במהנדס. לעניין פינוי בינוי, אכן מקודמת תוכנית, אך תוכנית זו אינה בחלקת המבקש אלא בחלקות הסמוכות, בכתובות שטרן 37 ו-41. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש לצמצם את שטח הבינו המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648ג', ולצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בתיק 15/780.2. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות. 6% הקלה: שטח החלקה: 1687 מ"ר, 6% = 101.22 מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות: 2.98 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד: 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות. מוצע: 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648ג'. מחסנים : קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : ***מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה" ***מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה" 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 : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש לצמצם את שטח הבינו המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648 ג', ולצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות. 6% הקלה : שטח החלקה : 1687 מ"ר, 6% = 101.22 מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות : 2.98 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד : 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות. מוצע : 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648 ג'. מחסנים : קומת פיתוח תחתון, מפלס -5.50 : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2.	26/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *"מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה" *"מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה" 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 : 1648 ג' תחילת תוקף : 18/04/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.	24/12/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 1648 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), הבקשה נבחנה בהתאם לטיפוס מס' 1. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיזיות בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648 ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצעות מרפסות בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת בינוי בשטח של 29.47 מ"ר שטח עיקרי ו-11.76 מ"ר שטח מרפסות סגורות. 6% הקלה : שטח החלקה : 1687 מ"ר, 6% = 101.22 מ"ר, לחלק ל-34 תתי חלקות : 2.98 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר לכל יח"ד : 32.44 מ"ר עיקרי ו-11.76 מ"ר מרפסות סגורות. מוצע : 45.71 מ"ר לכל יח"ד, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לנספח תוכנית 1648 ג'. ממ"ד : חזית דרומית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד, שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיר 15/780.2, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : חזית דרומית : מוצעות 2 מרפסות זיז, בקומה ג' ובקומה ד', בחריגה מקו בניין אחורי של התוספות בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר כל אחת, המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' והקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - המוצע משלים עמודת מרפסות קיימת.		

תכנית צל - קיימת תוכנית צל לבניין המאושרת 15/780.2. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9.6: "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", פורסמה הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד. מחסנים: קומת פיתוח תחתון, מפלס 5.50- : מוצע תוספת 2 מחסנים למבקשים תחת עמודת המבקשים, עפ"י תוכנית צל מאושרת בהיתר 15/780.2 ניתן לראות כי שטח המחסנים המוצע בבקשה גדול מתוכנית הצל וזאת על חשבון מחסנים עתידיים של 3 הדיירים הנותרים ולהם מוצעת תוכנית צל קטנה יותר - יש לצמצם את שטח המחסנים המוצעים ולהציע בהתאם לתוכנית הצל המאושרת בתיק 15/780.2. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי, שימוש במעטפת מאושרת קיימת ומרפסת זיז, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים: שפ"ע - אושר, איכות סביבה - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 15/780.2 ולצמצם את שטח הבינוי המוצע למותר עפ"י תוכנית 1648 ג' - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה" *"מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"		

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר הקלה לתוספת השונה מנספח בינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות בנייה המותרות בתב"ע שאושר עד 89/08/31. הקלה לחריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מ"ר מקו בניין כמותר.	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
	חזזה 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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים :

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

"מתנגדים למחסן בצד הבניין שלנו שלא בשטח הצד של מגיש הבקשה"

"מתנגד לבטיחות ויציבות המבנה"

תגובת האגף :

לעניין המחסנים, התוכנית תוקנה וכעת מוצעים מחסנים תחת עמודת מהבקשים בלבד, לעניין יציבות המבנה, מדובר בשימוש במעטפת קיימת, בנוסף, הבקשה מלווה במהנדס. לעניין פינוי בינוי, אכן מקודמת תוכנית, אך תוכנית זו אינה בחלקת המבקש אלא בחלקות הסמוכות, בכתובות שטרן 37 ו-41.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות זיז ומחסן, השטחים תוקנו כנדרש, הוגש חתימות שכנים לשינויים המוצעים, התוכנית עומדת במותר, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 15.01.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים ואת שטחי המחסנים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0644.02</u>
מספר סידורי	<u>103</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 הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" היות ונדרשת הכרעה לעניין הכרה בפרסום שנעשה. 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. 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. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" היות ונדרשת הכרעה לעניין הכרה בפרסום שנעשה. 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	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

קומה. 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 זיו : קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיו 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 - עפ"י החלטת וועדה מתאריך 16.7.25 יהא כתנאי להיתר, 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 - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר. 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. 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. טרם הקפת ההחלטה עלה כי נדרשת החלטת הוועדה בעניין הכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. ע"כ הבקשה תחזור לדיון נוסף בוועדה לשם הכרעה בעניין. לאחר מכן תופק החלטה סופית. לעניין אישור שימור, הוועדה קבעה כי חו"ד שימור – תהא תנאי להוצאת היתר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.	16/07/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
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 :	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 :	09/06/2025	חוות דעת תכנונית

115*ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *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 וחסר 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
	אישור שימור	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" היות ונדרשת הכרעה לעניין הכרה בפרסום שנעשה.

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.

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.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2020/0130.00</u>
מספר סידורי	<u>104</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין חדש מעל קומת מרתף בן שלושה קומות ליצירת 4 יחידות דיור ו 1 ציבורי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו גמל מחמוד
עורך הבקשה	חואמדה עלי
מתכנן השלד	טנבאום ארקדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

זהרת אל צבאח , ג'בל מוקאבר ערב א-
סואחרה. גוש ו חלקה ארעית 31238 לפי תצר
945/2015

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
55533	תחילת תוקף	20/12/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מקום : זהרת אל צבאח.

תיאור הבקשה :
מוצע בבקשה הקמת בניין על מגרש ריק, 2.5 קומות מעל קומת חניה, 3 יח"ד וגן ילדים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"שליבות ביצוע - בניה בשלבים"

"שינוי מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.11.2020 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת בחלקה ריקה, 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	
21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : מוצע בניין בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, החריגות צומצמו, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, השולמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. לעניין הבעלויות, התקבל מייל מאני פירו, ר"צ הדסק, כי ניתן לקדם את התיק לאחר בדיקה מחודשת של הבעלויות. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 19.07.2023 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את חניה למסגרת קווי הבניין המותרים, לחשב שטחי בניה כנדרש, להציע מרפסות המותר עפ"י תקנות ולהשלים אישור מח' הסדרי תנועה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלם אישור מח' הסדרי תנועה למוצע.
21/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 55533

תחילת תוקף : 20/12/2014 ייעוד הקרקע : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 19.07.2023 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את חניה למסגרת קווי הבניין המותרים, לחשב שטחי בניה כנדרש, להציע מרפסות המותר עפ"י תקנות ולהשלים אישור מח' הסדרי תנועה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלם אישור מח' הסדרי תנועה למוצע. לעניין הבעלויות, התקבל מייל מאני פירו, ר"צ הדסק, כי ניתן לקדם את התיק לאחר בדיקה מחודשת של הבעלויות. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בניין והשימוש בשטח המסומן לגן ילדים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית 55533 - חל נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין מוצע בבקשה תוספת בניה בקונטור שונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 24.09.2019 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 55533 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה : ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 638 מ"ר, מוצע : - 483.91 מ"ר. שטח למבני ציבור - עפ"י סעיף 4.1.2(ג) : השטח בקומת הקרקע, היקפו 125 מ"ק וחצר צמודה בשטח של 150 מ"ר יותר לשימוש ציבורי בלבד עבור גן ילדים. מוצע בבקשה : גן ילדים בקומת הקרקע בשטח של כולל של 125 מ"ר, מתוכם 14.66 מ"ר מרחב מוגן, שטח החצר המוצע כ-150 מ"ר - המוצע עומד בהוראות התוכנית. ש. שרות מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 184 מ"ר, מוצע : - 118.06 מ"ר. ש. שרות מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 280 מ"ר, מוצע : - 232.68 מ"ר. גובה קומת החניה צומצם ל-2.20+ מ'. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.60 : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 4.50 מ"ר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ' ובשטח של 9.98 מ"ר במסגרת קווי הבניין. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.30 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין בשטח של 2.88 מ"ר. חזית מזרחית - מוצעות צמד מרפסות גג אחת מקורה בשטח של 4.70 מ"ר כל אחת במסגרת קווי הבניין.		

חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג מקורה בשטח של 9.96 מ"ר במסגרת קווי הבניין מעל בינוי מוצע בקרקע. חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 6.55 מ"ר במסגרת קווי הבניין מעל קונטור בניה מוצע בקומת הקרקע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד, מוצע : תוספת 5 יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : 2.5 קומות מעל הכניסה קובעת ו-1 מתחת. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : בניה בגובה של 16.40 + מ', מוצע בבקשה : בניה עד לגובה של 12.30 + מ'. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית - יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בחלקה - הוצג חישוב כנדרש. אישורי גורמים : הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר לדיון בלבד, בטיחות זמני - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, מאור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בניין בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, החריגות צומצמו, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, השולמו		

תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדות.		
מצע בניין בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם חריגת חניה למסגרת קווי הבנין, מהווה סטיה ניכרת\ להציע שטח בניה כנדרש, מרפסת זיז בהתאם לתקנות, להמציא אישור מעודכן ממח' הסדרי תנועה. קווי בניין : קומת חניה, מפלס 2.60-, חזית מזרחית - מוצעת חניה בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש לצמצם את החניה המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : שטח למבני ציבור - עפ"י סעיף 4.1.2(ג) : השטח בקומת הקרקע, היקפו 125 מ"ק וחצר צמודה בשטח של 150 מ"ר יותר לשימוש ציבורי בלבד עבור גן ילדים. מוצע בבקשה : גן ילדים בקומת הקרקע בשטח של כולל של 120.18 מ"ר - יש להציע שטח גן ילדים בגודל של 125 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית ולהציג חישוב המוכיח כי שטח החצר אינו פחות מ-15 מ"ר. ש. שרות מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 280 מ"ר, מוצע : - 310.37 מ"ר - יש לצמצם את המוצע לשטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע. שטח קומת החניה המוצעת מחושב כשרות ומוצע בגובה העולה על 2.20+ מ' - יש לצמצם את גובה קומת החניה ל-2.20+ מ' המותרים.	19/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.60 : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 4.50 מ"ר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. ניהול מי נגר : - יש להציג בבקשה חישוב המוכיח 20% אחוז שטח חדיר מים בחלקה. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - אושר, האישור כולל בינוי בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין - יש להמציא אישור חדש המציע חניה במסגרת קווי הבניין המותרים. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בניין בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לצמצם חריגת חניה למסגרת קווי הבנין, מהווה סטיה ניכרת\ להציע שטח בניה כנדרש, מרפסת זיז בהתאם לתקנות,	02/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להמציא אישור מעודכן ממח' הסדרי תנועה. קווי בניין : קומת חניה, מפלס 2.60-, חזית מזרחית - מוצעת חניה בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש לצמצם את החניה המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : שטח למבני ציבור - עפ"י סעיף 4.1.2(ג): השטח בקומת הקרקע, היקפו 125 מ"ק וחצר צמודה בשטח של 150 מ"ר יותר לשימוש ציבורי בלבד עבור גן ילדים. מוצע בבקשה : גן ילדים בקומת הקרקע בשטח של כולל של 120.18 מ"ר - יש להציע שטח גן ילדים בגודל של 125 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית ולהציג חישוב המוכיח כי שטח החצר אינו פחות מ-15 מ"ר. ש. שרות מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 280 מ"ר, מוצע : - 310.37 מ"ר - יש לצמצם את המוצע לשטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע. שטח קומת החניה המוצעת מחושב כשרות ומוצע בגובה העולה על 2.20+ מ' - יש לצמצם את גובה קומת החניה ל-2.20+ מ' המותרים. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס 6.60+ : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 4.50 מ"ר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. ניהול מי נגר : - יש להציג בבקשה חישוב המוכיח 20% אחוז שטח חדיר מים בחלקה.		

אישור י גורמים : הסדרי תנועה - אושר, האישור כולל בינוי בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין - יש להמציא אישור חדש המציע חניה במסגרת קווי הבניין המותרים. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 55533 תחילת תוקף : 20/12/2014 ייעוד הקרקע : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בניין והשימוש בשטח המסומן לגן ילדים. מוצע בבקשה חניה בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 55533 - חל נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין מוצע בבקשה תוספת בניה בקונטור שונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין :	28/06/2023	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 24.09.2019 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 55533 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת חניה, מפלס -2.60, חזית מזרחית - מוצעת חניה בחריגה מקו בניין צידי, המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש לצמצם את החניה המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 638 מ"ר, מוצע : - 460.03 מ"ר. שטח למבני ציבור - עפ"י סעיף 4.1.2(י) : השטח בקומת הקרקע, היקפו 125 מ"ר וחצר צמודה בשטח של 150 מ"ר יותר לשימוש ציבורי בלבד עבור גן ילדים. מוצע בבקשה : גן ילדים בקומת הקרקע בשטח של כולל של 120.18 מ"ר - יש להציע שטח גן ילדים בגודל של 125 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית ולהציג חישוב המוכיח כי שטח החצר אינו פחות מ-15 מ"ר. ש. שרות מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 184 מ"ר, מוצע : - 95.84 מ"ר. ש. שרות מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע - 280 מ"ר, מוצע : - 310.37 מ"ר - יש לצמצם את המוצע לשטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע. שטח קומת החניה המוצעת מחושב כשרות ומוצע בגובה העולה על +2.20 מ' - יש לצמצם את גובה קומת החניה ל-+2.20 מ' המותרים. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.60 : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.60 מ' ובשטח של 4.50 מ"ר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ' - יש לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.50 מ'. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ' ובשטח של 9.98 מ"ר במסגרת קווי הבניין.		

-יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.30 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין בשטח של 2.88 מ"ר. חזית מזרחית - מוצעות צמד מרפסות גג אחת מקורה בשטח של 4.70 מ"ר כל אחת במסגרת קווי הבניין. חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג מקורה בשטח של 9.96 מ"ר במסגרת קווי הבניין מעל בינוי מוצע בקרקע. חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 6.55 מ"ר במסגרת קווי הבניין מעל קונטור בניה מוצע בקומת הקרקע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 7 יח"ד, מוצע: תוספת 5 יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע: 2.5 קומות מעל הכניסה קובעת ו-1 מתחת. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע: בניה בגובה של +16.40 מ', מוצע בבקשה: בניה עד לגובה של +12.30 מ'. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית - יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בחלקה - יש להציג בבקשה חישוב המוכיח את אחוז שטח חדיר מים		

בחלקה. אישורי גורמים : הסדרי תנועה - אושר, האישור כולל בינוי בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין - יש להמציא אישור חדש המציע חניה במסגרת קווי הבניין המותרים, דרכים - אושר לדיון בלבד, בטיחות זמני - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, מאור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בניין בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, יש לצמצם חריגת חניה למסגרת קווי הבנין, מהווה סטיה ניכרת, להציע שטח בניה כנדרש, מרפסת זיז בהתאם לתקנות ולהמציא אישור מעודכן ממח' הסדרי תנועה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדות.		
שלביות ביצוע שינוי מנספח בינוי	28/05/2023	הכנת נוסח פרסום
לדחות לצורך השלמת תנאים הבאים לדיון : - חו"ד המח' להסדרי תנועה על החניה. - אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה - חו"ד אגף תברואה - חו"ד איכות הסביבה - בקרה מרחבית אגף שפ"ע תב"ע : 55533 תחילת תוקף : 20/12/2014 יעוד : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור הוראות התכנית : מחייב. בינוי : מחייב חלקית. מצב מאושר : מחייב. מקום : ערב אל סוואחרה - ים מהות הבקשה : בניין חדש מעל קומת מרתף בן שלושה קומות ליצירת 4 יחידות דיור ו 1 ציבורי (גן ילדים) הקלות : - שלביות ביצוע	10/03/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- שינוי מנספח בינוי לא התקבלו התנגדויות - סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 לא יעלה על 280.00 מ"ר המותרים . נמצאה חריגה 9 מ', יש לתקן. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות לצורך השלמת תנאים הבאים לדיון : - חו"ד המח' להסדרי תנועה על החניה. - אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה - חו"ד אגף תברואה - חו"ד איכות הסביבה - בקרה מרחבית אגף שפ"ע תב"ע: 55533 תחילת תוקף: 20/12/2014 יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור הוראות התכנית: מחייב. בינוי: מחייב חלקית. מצב מאושר: מחייב. מקום: ערב אל סוואחרה - ים מהות הבקשה: בניין חדש מעל קומת מרתף בן שלושה קומות ליצירת 4 יחידות דיור ו 1 ציבורי (גן ילדים) הקלות: - שלביות ביצוע - שינוי מנספח בינוי לא התקבלו התנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: - סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 לא יעלה על 280.00 מ"ר המותרים . נמצאה חריגה 9 מ', יש לתקן.	18/02/2021	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
תב"ע: 55533 תחילת תוקף: 20/12/2014 , יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור הוראות התכנית: מחייב. בינוי: מחייב חלקית. מצב מאושר: מחייב. מקום: ערב אל סוואחרה - ים מהות הבקשה: בניין חדש מעל קומת מרתף בן שלושה קומות ליצירת 4 יחידות דיור ו 1 ציבורי (גן ילדים)	16/02/2021	חוות דעת תכנונית

פרטי הבניין : סה"כ שטח עיקרי מעל ל 0.00 : 431.91 מ"ר.....) מותר 638.00 מ"ר) סה"כ שטח שרות מעל ל 0.00 : 84.79 מ"ר.....(מותר 184.00 מ"ר) סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 : 289.30 מ"ר.....(מותר 280.00 מ"ר)??? סה"כ מס' קומות מעל ל 0.00 : 3 קומות (מותר 4 קומות מעל ל 0.00 וקומה מתחת ל 0.00) סה"כ מס' יח"ד : 4 יח"ד ו גן ילדים (מותר 7 יח"ד) סה"כ גובה הבניין מעל ל 0.00 : 12.50 מ'.....) מותר 13.20 מ' - מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 16.40 מ' גובה אבסולוטי : 0.00 = 735.90 הערות : -הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.....(בוצע פרסום) - לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים על שטח זה חל סעיף 6.1 הפקעה לצרכי ציבור הקלות : במסגרת הבקשה נרשמו הקלות הבאות : - שלביות ביצוע - בניה בשלבים - שינוי מנספח בינוי השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק : בוצע 27/10/2020 תום מועד להגשת התנגדויות : 17/11/2020 מתנגדים : אין. שכינים שלא חתמו : אין.		
שלביות ביצוע - בניה בשלבים שינוי מנספח בינוי -	27/10/2020	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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

14	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
15	אישור מבנה ציבור
16	תברואה: יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר
17	תנאי להוצאת היתר בניה הגשת ואישור תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה עד הצומת התחתון על סמך תכנית תנועה מאושרת
18	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
19	תנאי לקבלת היתר חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים (עפ"י דרישת מבני ציבור מתו"ק מ"י
20	הגשת תוכנית מהנדס לבינוי הזיזי המוצע
21	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
כ	

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה בתנאים :

מוצע בניין בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון, החריגות צומצמו, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, השולמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

לעניין הבעלויות, התקבל מייל מאני פירו, ר"צ הדסק, כי ניתן לקדם את התיק לאחר בדיקה מחודשת של הבעלויות.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19.07.2023 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את חניה למסגרת קווי הבניין המותרים, לחשב שטחי בניה כנדרש, להציע מרפסות המותר עפ"י תקנות ולהשלים אישור מח' הסדרי תנועה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלם אישור מח' הסדרי תנועה למוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2000/0747.16</u>
מספר סידורי	<u>105</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסות זיז לסוכה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברגר טיבור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בן משה הודיה
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	50

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2, גבעת המבתר

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			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	161	אזור מגורים 5 מיוחד	
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

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 שלישית, מפלס +5.80 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ובינוי בנישה קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לבנית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מטר המותרים"

"הקלה מכח 6% הקלה כמותית"

"חריגה בקו בניין קדמי/ אחורי"

"חריגה בקו בניין צידי לתוספת בניה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.04.2025 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	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בנישה ומרפסות זיז, המוצע עומד בשטחים המותרים ובחריגות המותרות כח סטיה ניכרת, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1420 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *1420 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 2. *1442 א' 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 28.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית ודרומית - מוצעת מרפסת זיו בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיו) חזית דרומית ומערבית - מוצע בינוי בנישה שבחלקו חורג מקו בניין ציד, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי 10% הקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, בוצע פרסום כנדרש, אורך המרווח הוא 48.78 מ', מוצעת חריגה של 84 ס"מ, החריגה המוצעת עומדת במותר, לעניין בינוי זיו, הבינוי מבוקש בנישה קיימת של הבניין ואינו נצפה, אושרו תוספות רבות כבינוי זיו בנישות בבניין ועל כן - אין מניעה לאשר.	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : ש. עקרי : מוצע בבקשה : תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בנדון. חישוב 6% : שטח המגרש : 6610 מ"ר, 6% = 396.6 מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה : תוספת בינוי ליחיד מס' 38 בשטח של 5.50 מ"ר, המוצע הינו מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בגין המוצע, הוצג חישוב כנדרש ע"ג התוכנית - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה שלישית, מפלס +5.80 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.93 מ' ובשטח של 3.84 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה מקו בניין קדמי 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה חריגה של כ- 6.5% מהמרווח, המוצע עומד בחריגה המותרת, פורסמה הקלה בגין החריגה ועומק המרפסת - אין מניעה לאשר. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.37 מ"ר בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה של 40% עד 2 מ', החריגה המוצעת מהווה כ- 7.2% ועומדת בחריגה המותרת, פורסמו הקלות כנדרש - אין מניעה לאשר. תכנית צל - קיימת תכנית צל בהגשה המאושרת בתיק מס' 2000/414.11. צמד מרפסות - מוצעת מרפסת נוספת בחזית והמוצע עומד בצמדים הנדרשים. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : ל"ר, המוצע אינו על שטח משותף. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בנישה ומרפסות זיז, המוצע עומד		

בשטחים המותרים ובחריגות המותרות כח סטיה ניכרת, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים הקלה מכח 6% הקלה כמותית חריגה בקו בניין קדמי/אחורי חריגה בקו בניין צידי לתוספת בניה	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בנישה ומרפסות זיז, המוצע עומד בשטחים המותרים ובחריגות המותרות כח סטיה ניכרת, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0592.03</u>
מספר סידורי	<u>106</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, הרחבה ליח"ד קיימות, הרחבת מרפסת גג- תואם נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מנוס ים סוף 5 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	בנואילד אלי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

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			
1136027	תחילת תוקף	21/02/2024	1	מגורים ד	1239
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	24	אזור מגורים 2	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	239	אזור מגורים 2	
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים בן 7 קומות וקומה שמינית חלקית מוצע כדלהלן :

בקומות שניה, שלישית, רביעית, חמישית, שישית מוצעים שינוי מרפסות שרות לשטח עירי עבור כל הדירות.

בקומה שביעית מוצעות תוספות לדירות קיימות.

כמו"כ מוצעת מרפסת גג בחזית דרומית.

מידע קודם

	מתאריך	
וכן מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים כפי שיבואר להלן : שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים המרפסות תבנינה בנפרד. סעיף זה אינו מהווה סטיה נכרת, אולם מאחר והתכנית הופקדה לאחר ינואר 2023 לא ניתן לבקש הקלות בגין הסעיף. ע"ב מציע רק חלק מהתוספות בבניין, ופרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. לא ניתן לאשר זאת מאחר ולא ניתן לפרסם הקלות. יש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. קעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. תיקון תכנית a	22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1136027 תחילת תוקף : 21/02/2024 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1420, 1442א, 5/19/01 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה המירבי מס' יח"ד קווי הבניין המפורטים נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע תואם את נספח הבינוי, מופיע בנספח הבינוי בינוי נוסף שלא מוצע כעת. קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין ובקונטור המותר	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות לא מוצעות קומות חדשות גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי תואם נספח. סך השטח העירי המוצע: 66.44 מ"ר לכלל השכנים המבקשים שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות.		

ממדים קיימים ממ"דים לא מוצעים כעת 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 מוצעת מרפסת גג תואמת נספח. סך השטח המוצע: 6.54 מ"ר. אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים תמ"א 38 עבור התוספות המוצעות על גג המבנה נדרש להגיש נוהל בקרה		

הנדסית בכדי לוודא שאכן ניתן לבנות לפי הוראות תקן ת"י 413. עפ"י סעיף 4.1.2 ו' 4. מאחר ומדובר בבניין שעבר לא מזמן תמ"א 38, הרי שהוא עומד בתקן ובוצעו בו החיזוקים הנדרשים כך שלא נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית במקרה זה. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים המרפסות תבנינה בנפרד. סעיף זה אינו מהווה סטיה נכרת, אולם מאחר והתכנית הופקדה לאחר ינואר 2023 לא ניתן לבקש הקלות בגין הסעיף. ע"ב מציע רק חלק מהתוספות בבניין, ופרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. לא ניתן לאשר זאת מאחר ולא ניתן לפרסם הקלות. יש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- תואם תב"ע. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 26/06/2025 ע"י בצלאל אורטל התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 24/03/2025 ע"י כהנה ענבל		

התנגדויות התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. חוות דעת אדריכלית מוצעות תוספות תואמות תב"ע, נדרש להציע את כל המותר בנספח הבינוי מאחר והבניה מותרת בהינף אחד בלבד והיות שמדובר בתב"ע שהופקדה לאחר ינואר 2023 - לא ניתן לבקש הקלות כלל. ישנו מתנגד בתיק- יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן או לא.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/04/2025	הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד.

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 לדחות במתכונת המוצעת

וכן מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים כפי שיבואר להלן:

שלביות ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

המרפסות תבנינה בנפרד.

סעיף זה אינו מהווה סטיה נכרת, אולם מאחר והתכנית הופקדה לאחר ינואר 2023 לא ניתן לבקש הקלות בגין הסעיף.

ע"ב מציע רק חלק מהתוספות בבניין, ופרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

לא ניתן לאשר זאת מאחר ולא ניתן לפרסם הקלות.

יש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה:

מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום.

כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024.

אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים.

הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה.

תגובת המחלקה:

התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0152.01</u>
מספר סידורי	<u>107</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ובריכה לבית פרטי עפ"י תב"ע, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נתניאל יוסף
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מיצרי טירן 2, גבעת המבטר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1054055	תחילת תוקף	15/05/2023			
1054055	תחילת תוקף	15/05/2023	1	מגורים ד	403
149658	תחילת תוקף	05/08/2017			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

התיק הופנה לגורמים ביום 7.5.24.

התקבלה חו"ד מאת שמואל מהלה מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מהות חו"ד הינה "עמידה בתנאי סעיף

לקבלת זכויות לפי תמ"א 38"

בוצע שינוי סוג הבקשה ומהות הבקשה ל-"תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד"

קוד ההמלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים.

ע"כ התיק מובא לוועדה לשינוי מסלול כאמור.

על מנת שמהבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". התיק הופנה לגורמים ביום 7.5.24. התקבלה חו"ד מאת שמואל מהלה מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מהות חו"ד הינה "עמידה בתנאי סעיף לקבלת זכויות לפי תמ"א 38" בוצע שינוי סוג הבקשה ומהות הבקשה ל-"תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד" קוד ההמלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים. על מנת שמהבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

ע"כ התיק מובא לוועדה לשינוי מסלול כאמור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 149658 תחילת תוקף : 05/08/2017 ייעוד הקרקע : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". התיק הופנה לגורמים ביום 7.5.24. התקבלה חו"ד מאת שמואל מהלה מהנדס אזורי ושמאי מקרקעין, מהות חו"ד הינה "עמידה בתנאי סעיף לקבלת זכויות לפי תמ"א 38" בוצע שינוי סוג הבקשה ומהות הבקשה ל-"תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד" קוד ההמלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים. ע"כ התיק מובא לוועדה לשינוי מסלול כאמור. על מנת שמהבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה תוספת בינוי לבית פרטי בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. שטח בניה : בבדיקת התוכנית נראה כי שטח הממ"ד העודף על 9 מ"ר לא חושב כעיקרי, יש יתרת שטחים לנדרש - יש לחשב שטח עולה על 9 מ"ר בממ"ד כעיקרי מוצע. בריכה : - תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוף עם אנשי מקצוע מוסכים. אטימה/הריסות : עפ"י סעיף 4.1(ז) : תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח כי החלל המסומן בנספח בקומת המרתף נאטם - נרשם כתנאי לקבלת היתר. (5) : תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת דו"ח פיקוח כי הפתח בדר הצפונית נסגר והחלל הסמוך לחלקה הצפונית נאטם ומולא אדמה - נרשם כתנאי לקבלת היתר. עפ"י סעיף 4.1(ט) : המסומן להריסה בתשריט יהרס כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה - נרשם כתנאי לתעודת גמר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי לבית פרטי בהתאם לנספח הבינוי,	15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. שטח בניה : בבדיקת התוכנית נראה כי שטח הממ"ד העודף על 9 מ"ר לא חושב כעיקרי, יש יתרת שטחים לנדרש - יש לחשב שטח עולה על 9 מ"ר בממ"ד כעיקרי מוצע. בריסה : - תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוף עם אנשי מקצוע מוסכים. אטימה/הריסות : עפ"י סעיף 4.1(ז)4 : תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח כי החלל המסומן בנספח בקומת המרתף נאטם - נרשם כתנאי לקבלת היתר. (5) : תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת דו"ח פיקוח כי הפתח בדר הצפונית נסגר והחלל הסמוך לחלקה הצפונית נאטם ומולא אדמה - נרשם כתנאי לקבלת היתר. עפ"י סעיף 4.1(ט) : המסומן להריסה בתשריט יהרס כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה - נרשם כתנאי לתעודת גמר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1054055 תחילת תוקף : 15/05/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ד סטייה ניכרת :	26/03/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות, גובה בניה, קווי בניין, מס' יח"ד. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 1054055 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, גובה בניה, מפלסי הפיתוח, קווי הבניין, פרוט שטחי השרות ותכנונם ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח למעט פרגולה בחזית מזרחית ושינוי מיקום הבריכה המוצעת בגג. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1054055 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 231 מ"ר, קיים : 113.37 מ"ר, מוצע : 115.15 מ"ר, סה"כ : 228.52 מ"ר. בבדיקת התוכנית נראה כי שטח הממ"ד העודף על 9 מ"ר לא חושב כעיקרי, יש יתרת שטחים כנדרש - יש לחשב שטח עולה על 9 מ"ר בממ"ד כעיקרי מוצע. מתחת הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 79.75 מ"ר, קיים : 64.95 מ"ר, מוצע : 2.83 מ"ר, סה"כ : 67.87 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 60.19 מ"ר, קיים : 47.86 מ"ר, מוצע : 11.90 מ"ר, סה"כ : 59.76 מ"ר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : תוספת קומה מעל הכניסה הקובעת, סה"כ : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת - כמותר.		

מרפסת גג : קומה א', מפלס +4.025, חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. קומת גג, מפלס +7.52, +8.22 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי מעל הגג הקיים - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +4.025, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 50 ס"מ ובשטח של 2.72 מ"ר במסגרת קווי הבניין למרפסות בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. ריצוף חצר : קומת מרתף, מפלס -3.00, חזית צפונית : מוצע הגבהת חצר קיימת, בגובה של כ-45 ס"מ - אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית ומערבית : מוצע ריצוף חצר והגבהה בגובה של כ-1.50 מ', ההגבהה המוצעת הינה בהתאם לנספח בינוי מאושר - אין מניעה לאשר. בניה במרווחים : מדרגות - מוצעות מדרגות בחזית צפונית מזרחית וצפונית מערבית, המדרגות בהתאם לנספח הבינוי ועומדות במותר עפ"י תקנות בניה במרווחים אין מניעה לאשר. חצר אנגלית - מוצעת חצר אנגלית בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר בנית חצר אנגלית בוגבה שלא יעלה על 1.5 מ' ובעומק של יעלה על 1.5 מ', רוחב החצר עומדת במותר, עפ"י החתך ניתן לראות כי הגובה המוצע הינו 1.50 מ' ומעוד במותר - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע - +11.72 מ' (עפ"י נספח), מוצע בבקשה - בית בגובה כולל של +11.72 מ', כמותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע ומוצע : 1 יח"ד.		

בריכה : קומת גג, מפלס +8.22, חזית דרומית : מוצעת בריכה על גג הבית, עפ"י הנספח תותר הקמת בריכה בחזית מזרחית, הבריכה המוצעת הינה בחזית דרומית - תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסכים. אטימה/הריסות : עפ"י סעיף 4.1(ז)4 : תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח כי החלל המסומן בנספח בקומת המרתף נאטם - נרשם כתנאי לקבלת היתר. 5 : תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת דו"ח פיקוח כי הפתח בדר הצפונית נסגר והחלל הסמוך לחלקה הצפונית נאטם ומולא אדמה - נרשם כתנאי לקבלת היתר. עפ"י סעיף 4.1(ט) : המסומן להריסה בתשריט יהרס כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה - נרשם כתנאי לתעודת גמר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "בניה בהינף אחד", המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים : מוצע בקשה תואמת תב"ע, בעלים יחידים בחלקה. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, נוהל בקרה הנסית - התקבל. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הכנת נוסח פרסום	09/11/2023	

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	10
	עפ"י סעיף 4.1(ז)(4): תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח כי החלל המסומן בנספח בקומת המרתף נאטם	11
כן	(5): תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת דו"ח פיקוח כי הפתח בדר הצפונית נסגר והחלל הסמוך לחלקה הצפונית נאטם	12
	שינוי מהות הבקשה ע"ג התוכנית בטופס 1	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

התיק הופנה לגורמים ביום 7.5.24.

התקבלה חו"ד מאת שמואל מהלה מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מהות חו"ד הינה "עמידה בתנאי סעיף לקבלת זכויות לפי תמ"א 38"

בוצע שינוי סוג הבקשה ומהות הבקשה ל-"תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד"

קוד ההמלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים.

על מנת שמהבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

ע"כ התיק מובא לוועדה לשינוי מסלול כאמור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0388.04</u>
מספר סידורי	<u>108</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	בריכת שחייה לא לרווח, מגורים
מהות בקשה	תוספת בריכת שחייה בחצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רביבו רפאל
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ברונשטיין ג'רמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	85

כתובת האתר

אדמונד סחייק 19, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30452	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12736	תחילת תוקף	02/09/2016	101	מגורים ד	1973
30452ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מוצעת תוספת בריכה בחצר פרטית בבית מגורים משותף ברחוב אדמונד אסחייק 17, מנחת, גוש : 30452 חלקה : 18.

מצב מוצע :

חזית דרומית : מוצעת בריכה פרטית לא מקורה בחצר הבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 15.05.2025 ועפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18, 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	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בוצע משלוח הודעות כנדרש לבקשה ללא קבלת התנגדויות, אין מניעה לאשר. אישור גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להמציא תנאי זה טרם הפניה לגורמים. בריכה : תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.
22/07/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12736 תחילת תוקף :

02/09/2016 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד' *12736 תחילת תוקף 02.09.2016, אזור מגורים ד'. *התוכנית אינה מבטל את תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12736 למגרש 107 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא בריכה. בריכה: חזית דרומית - מוצעת בריכה בחזית דרומית בתחום קווי הבניין. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. הבריכה מוצעת בחזית אחורית בגבולות קווי הבניין, בוצע משלוח הודעות כנדרש, לא התקבלו התנגדויות למוצע - אין מניעה לאשר. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. אישור גורמים:		

איכות סביבה - חסר, יש להמציא תנאי זה טרם הפניה לגורמים. חוות דעת תכנונית : מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בוצע משלוח הודעות כנדרש לבקשה ללא קבלת התנגדויות - אין מניעה לאשר.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוצה 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
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	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 ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	8
	אישור איכות סביבה כתנאי להפניה לגורמים	9
	תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים :

מוצעת בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בוצע משלוח הודעות כנדרש לבקשה ללא קבלת התנגדויות, אין מניעה לאשר.

אישור גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להמציא תנאי זה טרם הפניה לגורמים.

בריכה :

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2018/0439.01</u>
מספר סידורי	<u>109</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, מוסד
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 115277 לבקשה 2018/0439.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"ח
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מרדכי בוקסבאום 1, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
197ב					
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

בתאריך 07/07/2022 יצא היתר בניה מס' 117188 בתיק בנין 2018/439 עבור מבנה חדש לאולם ספורט לשני תיכונים – מכון רבקין (ת.ב. 2010/748) ובית בינה (ת.ב. 2015/604)

כעת מבוקש הארכת תוקף להמשך העבודות.

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
בתאריך 07/07/2022 יצא היתר בניה מס' 117188 בתיק בנין 2018/439 עבור מבנה חדש לאולם ספורט לשני תיכונים – מכון רבקין (ת.ב. 2010/748) ובית בינה (ת.ב. 2015/604)	

העבודות התארכו מעבר למתוכנן עקב פשיטת רגל של הקבלן ויציאה למכרז למינוי קבלן חדש. כעת מבוקש הארכת תוקף להמשך העבודות עד לתאריך 07/07/2028 להשלמת 6 שנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע : מבני"צ חוות דעת אדריכלית בתאריך 07/07/2022 יצא היתר בניה מס' 117188 בתיק בניין 2018/439 עבור מבנה חדש לאולם ספורט לשני תיכונים – מכון רבקין (ת.ב. 2010/748) ובית בינה (ת.ב. 2015/604) העבודות התארכו מעבר למתוכנן עקב פשיטת רגל של הקבלן ויציאה למכרז למינוי קבלן חדש. כעת מבוקש הארכת תוקף להמשך העבודות עד לתאריך 07/07/2028 להשלמת 6 שנים.	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	אישור משרד הבריאות	2

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 07/07/2022 יצא היתר בניה מס' 117188 בתיק בניין 2018/439 עבור מבנה חדש לאולם ספורט לשני תיכונים – מכון רבקין (ת.ב. 2010/748) ובית בינה (ת.ב. 2015/604)

העבודות התארכו מעבר למתוכנן עקב פשיטת רגל של הקבלן ויציאה למכרז למינוי קבלן חדש.

כעת מבוקש הארכת תוקף להמשך העבודות עד לתאריך 07/07/2028 להשלמת 6 שנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	2024/0120.00
מספר סידורי	110

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	בית ספר יסודי בנות 24 כיתות+ביתן שומר+חדר טרפו+מגרש ספורט+פיתוח שטח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל נופר דוד
מתכנן השלד	מהנדס שני ישראל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל היל סמטה 3 0 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
31239	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017	5	מבנים ומוסדות לחינוך	18053

תאור הבקשה

בשכונת ג'אבל מוקבר, גוש 31239, מגרש 5, בחלקו הדרום מזרחי של המגרש:

קיים מגרש ריק ובו מתוכננים ב-3 בקשות שונות:

בקשה מס' 145786, תיק מס': 2024/294 - ביי"ס ע"יס בנים + אולם ספורט תת קרקעי.

בקשה מס': 635378, תיק מס': 2024/295 - ביי"ס ע"יס בנות.

בקשה זו- תיק מס': 2024/120 - מוצע הקמת מבנה חדש לביי"ס יסודי 24 כיתות, ביתן שומר, ח.טרפו, מגרש ספורט ופיתוח שטח.

הכניסה למבנה מוצעת במרכז המבנה, בצידו הדרום מערבי.

כניסה ראשית לביה"ס במפלס $668.35 = -0.00 +$.

גישה לח.טרפו עילי באזור החניה, מזרחית למגרש, ממפלס $668.35 = -0.00 +$.

בנוסף לבקשה זו קיימת בקשה להיתר חפירה במקבי, תיק מס': 2024/120.01.

תכנית קומה 2-, מפלס $660.95 = -7.40$:

4 כיתות אם, ממ"מ לשימוש עבור 3 ח. עבודה פרטנית, שירותים, חלל כפול מפולש, מבואות ומעברים, יציאת מילוט לחצר אנגלית מזרחית למבנה (מחדר המדרגות) ויציאה לחצרות צפונית ומערבית למבנה.

גישה לקומות העליונות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ מדרגות חירום חיצונית למבנה.

תכנית קומה 1-, מפלס $664.65 = -3.70$:

4 כיתות אם, ממ"מ לשימוש עבור ח.טכנולוגיה, שירותים, חלל כפול מפולש, מבואות ומעברים.

גישה לקומות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ מדרגות חירום חיצונית למבנה.

תכנית קומת קרקע, מפלס $668.35 = -0.00 +$:

כניסה ראשית לביה"ס מוצעת במרכז המבנה, בצידו הדרום מערבי.

מוצעים בקומה זו 8 כיתות אם, כיתת חנ"מ 1, 2 ממ"מים לשימוש עבור ח.טכנולוגיה ו-2 ח.עזר, 2 מחסנים, ח. אב בית, 2 ח. סגן מנהל, 2 ח.מזכירות, ח. מנהל, ח.מורים הכולל שירותים לצוות, 2 ח. שירותים נוספים, פינת נ.ידיים, חלל כלוא דרום מערבית למבנה, מבואות, מעברים ויציאה למרפסת גג צפונית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו-2 גרמי מדרגות+ מדרגות חירום חיצונית למבנה.

בנוסף מתוכננת גישה לח.טרפו עילי באזור החניה, מזרחית למגרש, ממפלס $668.35 = -0.00 +$.

תכנית קומה ראשונה, מפלס $672.05 = +3.70$:

8 כיתות אם, כיתת חנ"מ 1, 2 ממ"מים לשימוש עבור ח.טכנולוגיה ו-2 ח.עזר, 2 ח.מדע וטכנולוגיה, ח.הכנה למדעים, ח.יועץ, משרד, 2 ח. שירותים, פינת נ.ידיים, חלל כלוא דרום מערבית למבנה, חלל כפול במרכז המבנה, מבואות ומעברים.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו-2 גרמי מדרגות+ מדרגות חירום חיצונית למבנה.

תכנית קומה שניה, מפלס $675.75 = +7.40$:

אולם רב תכליתי, ספריה/ח.עיון, ח. אחות, ח.עבודה פרטנית, 2 פ.שהייה, פ.המתנה, שירותים, חלל כלוא דרום מערבית למבנה, גג תפעולי למערכות במרכז ומערבית למבנה, מרחב למידה ומעברים. יציאה למרפסת גג ומגרש ספורט המתוכנן על גג החלק המערבי של המבנה.

גישה לקומות ע"י 2 מעליות ו-2 גרמי מדרגות+ מדרגות חירום חיצונית למבנה ורמפה נגישה למגרש הספורט מערבית למבנה.

תכנית קומת גג מפלס $679.45 = +11.10$:

מוצע גג שטוח לא לשימוש?, עם מערכות?.

חלקו המזרחי של גג המבנה מוצע ללא שימוש,

מרכז הגג מחולק למרפסת גג בשימוש וגג תפעולי למערכות,

בחלקו המערבי של גג המבנה מוצע ברובו מגרש ספורט וחלקו עבור מערכות - לא לשימוש.

הגישה לגג מתבצעת ע"י סולם עליה לגג במרכז המבנה. גישה למגרש הספורט מהקומה השניה במפלס $675.75 = +7.40$.

שטחים :

עיקרי : 3,181.06 מ"ר שירות : 1,785.26 מ"ר סה"כ מוצע : 4966.32 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצעות 24 מ"ח, 2 מפרצי הורדה לרכב פרטי, 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים ו-2 חניות נגישות.

פרסום : הבקשה עברה הליך פרסום. לאחר פרסום אין מתנגדים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- 4585/ו, 5166/ב, 5022/א.	

בסעיף 3.1- יעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בסעיף 4.1.2 (א') – שימושים- בתא שטח מס' 5 תותר בניית 2 בתי ספר יסודיים/על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד. מתוכננים בתא השטח בי"ס יסודי + 2 בי"ס על יסודיים=3 מוסדות. ע"פ סעיף 6.1(3) בתכנית- תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים. בנוסף ישנה חו"ד משפטית בנדון (תכתובת מתווקת בארכיב האופטי) . בסעיף 4.1.2 (א') – חדר שנאים- "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים בתיאום...חדר השנאים יהיה תת קרקעי".- פורסמה הקלה בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי. בסעיף 4.1.2 (ב') – זיקת הנאה- "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכבי עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-043310. הוגשה תכנית שמספרה : 101-1313659, ובה מבוקש לביטול נושא הערת האזהרה : סעיף 2.2(8)- עיקרי הוראות התכנית- "ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב". סעיף 4.1(ו')- זיקת הנאה- "זיקת ההנאה למעבר כלי רכב שאושרה בתכנית מס' 101-0213306 מבוטלת בתכנית זו". התכנית בתהליך, טרם אושרה. תנאי להיתר- אישור תכנית 101-1313659 לעניין ביטול זיקת ההנאה. בסעיף 5- זכויות והוראות בניה- תא שטח 5 : שטחים (מעל הכניסה הקובעת)- עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר. ע"פ סעיף 5.2- יותר ניד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל0.00 וממתחת ל0.00 אל מעל ל-0.00. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- 15 מ'. גובה מקסימלי מתוכנן- 13.10 + . מס' קומות מעל הכניסה הקובעת- 4, מתחת לכניסה הקובעת- 1. מתוכנן 3 ק' מעל הכניסה הקובעת ו- 2 ק' מתחת לכניסה הקובעת, מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת . קווי בנין- צידי שמאלי+קדמי- 5, אחורי-6. בסעיף 5(1)- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך. מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה בדבר מס' קומות בחתך.		

בסעיף 6.9(1) - הוראות פיתוח - "גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב". בסעיף 6.9(2) - "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה". מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך. בסעיף 6.12 - סטיה נכרת- בעניין קוי הבנין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבנין יחשב כסטיה נכרת. בסעיף 6.14(ב') - תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. קים אישור אדי' ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתויקים בארכיב האופטי. בסעיף 7.1.2(2) - שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6- תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים. שטחים : ע"פ תכנית מס' 213306 (אושרה בתאריך 02/09/2017) : עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר. הערה : ע"פ סעיף 5.2- יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל0.00 וממתחת ל0.00 אל מעל ל-0.00. מבוקש בבקשה זו : שטח עיקרי : מעל הכניסה הקובעת- 2,057.08 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת- 673.98 מ"ר. שטחי שירות : מעל הכניסה הקובעת- 1,177 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת- 608.26 מ"ר. סה"כ מוצע : 4,966.32 מ"ר.		

בנוסף מבקשות בקשות נוספות במגרש 5 : בקשה בתהליך- מס' 145786, תיק מס' : 2024/294- בייס ע"יס בנים + אולם ספורט תת קרקעי- שטח עיקרי : מעל הכניסה הקובעת- 4,925.38 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 1,109.23 מ"ר. שטחי שירות : מעל הכניסה הקובעת- 1,889.39 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 223.56 מ"ר. סה"כ : 8,147.56 מ"ר. בקשה בתהליך- מס' : 635378, תיק מס' : 2024/295- בייס ע"יס בנות. שטח עיקרי : מעל הכניסה הקובעת- 3,273.06 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 0. שטחי שירות : מעל הכניסה הקובעת- 1,499.01 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 0. סה"כ : 4,772.07 מ"ר. סה"כ שטחים מתוכננים- עיקרי : 12,038.73 מ"ר, שירות : 5,397.22 מ"ר, סה"כ : 17,435.95 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- עיקרי : 461.27 מ"ר, שירות : 2.78 מ"ר, סה"כ : 464.05 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה.		

חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל 24 מ"ח+ מפרץ הורדה, מפרץ הורדה לאוטובוסים ו- 2 חניות נגישות. מוצעות 24 מ"ח+ 2 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים בתחום המגרש, 2 חניות נגישות מוצעות דרומית למגרש מחוץ לגבולות המגרש, לא פורסמה ע"כ הקלה. להכרעת הוועדה באם לפרסם הקלה בדבר 2 חניות נגישות המוצעות מחוץ לגבולות המגרש (החניות הינן דרומית למגרש וסומנו באפור ולא כמוצעות). בנוסף לא תוכננו חניות אופניים ואופנועים, לדברי גילי ממח' התנועה בתאריך 10/07/25 התכנית אושרה לפני הסיכומים לגבי תכנון חניות אופניים ואופנועים במוסדות חינוך. תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בהתאם לאישור מח' התנועה והטמעה בהרמוניקה כנדרש. חו"ד מח' התנועה מיום 21/01/25: "אין התנגדות לתכנית. עבור ביי"ס יסודי בנות 24 כיתות דרוש 24 מ"ח עפ"י התקן מוצע 24 מ"ח בתחום המגרש+ 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים ו-2 מפרצי הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי טופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5- בדבר מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. ב) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף (1)5 בדבר מספר הקומות בחתך. ג) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 4.1.2(א)7 בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי. ד) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 – בדבר גובה קירות תמך. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 07/01/2025 להכרעת הוועדה : באם לפרסם הקלה בדבר 2 חניות נגישות המוצעות מחוץ לגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 213306 תחילת תוקף : 02/09/2017 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות לחינוך מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 4585/ו, 5166/ב, מק/5022.א. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : חוות דעת אדריכלית המלצת המחלקה : על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- 4585/ו, 5166/ב, מק/5022.א. בסעיף 3.1 - יעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בסעיף 4.1.2 (א') - שימושים- בתא שטח מס' 5 תותר בניית 2 בתי ספר יסודיים/על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד. מתוכננים בתא השטח בי"ס יסודי+ 2 בי"ס על יסודיים=3 מוסדות. ע"פ סעיף 6.1(3) בתכנית- תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים. בנוסף ישנה חו"ד משפטית בנדון (תכתובת מתווקת בארכיב האופטי) . בסעיף 4.1.2 (א') - חדר שנאים- "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים בתיאום...חדר השנאים יהיה תת קרקעי". - פורסמה הקלה בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי. בסעיף 4.1.2 (ב') - זיקת הנאה- "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכבי עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-043310. הוגשה תכנית שמספרה : 101-1313659, ובה מבוקש לביטול		

נושא הערת האזהרה: סעיף 2.2(8)- עיקרי הוראות התכנית- "ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב". סעיף 4.1(ו)- זיקת הנאה- "זיקת ההנאה למעבר כלי רכב שאושרה בתכנית מס' 101-0213306 מבוטלת בתכנית זו". התכנית בתהליך, טרם אושרה. תנאי להיתר- אישור תכנית- 101-1313659 לעניין ביטול זיקת ההנאה. בסעיף 5- זכויות והוראות בניה- תא שטח 5 : שטחים (מעל הכניסה הקובעת)- עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר. ע"פ סעיף 5.2- יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- 15 מ'. גובה מקסימלי מתוכנן- +13.10 . מס' קומות מעל הכניסה הקובעת- 4, מתחת לכניסה הקובעת- 1. מתוכנן 3 ק' מעל הכניסה הקובעת ו- 2 ק' מתחת לכניסה הקובעת, מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת . קווי בנין- צידי שמאלי+קדמי- 5, אחורי-6. בסעיף 5(1)- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך. מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה בדבר מס' קומות בחתך. בסעיף 9(1)- הוראות פיתוח- "גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב". בסעיף 6.9(2)- "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה". מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתווק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך. בסעיף 6.12- סטיה נכרת- בעניין קוי הבנין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבנין יחשב כסטיה נכרת. בסעיף 6.14(ב')- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. קים אישור אדי ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתוויקים בארכיב האופטי. בסעיף 7.1.2(2)- שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6- תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים.		

שטחים : ע"פ תכנית מס' 213306 (אושרה בתאריך 02/09/2017) : עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר. הערה : ע"פ סעיף 5.2 - יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל0.00 וממתחת ל0.00 אל מעל ל-0.00. מבוקש בבקשה זו : שטח עיקרי : מעל הכניסה הקובעת- 2,057.08 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת- 673.98 מ"ר. שטחי שירות : מעל הכניסה הקובעת- 1,177 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת- 608.26 מ"ר. סה"כ מוצע : 4,966.32 מ"ר. בנוסף מבקשות בקשות נוספות במגרש 5 : בקשה בתהליך- מס' 145786, תיק מס' : 2024/294 - בייס ע"יס בנים + אולם ספורט תת קרקעי- שטח עיקרי : מעל הכניסה הקובעת- 4,925.38 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 1,109.23 מ"ר. שטחי שירות : מעל הכניסה הקובעת- 1,889.39 מ"ר,		

מתחת הכניסה הקובעת- 223.56 מ"ר. סה"כ : 8,147.56 מ"ר. בקשה בתהליך- מס': 635378, תיק מס': 2024/295- בייס ע"יס בנות. שטח עיקרי : מעל הכניסה הקובעת- 3,273.06 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 0. שטחי שירות : מעל הכניסה הקובעת- 1,499.01 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- 0. סה"כ : 4,772.07 מ"ר. סה"כ שטחים מתוכננים- עיקרי : 12,038.73 מ"ר, שירות : 5,397.22 מ"ר, סה"כ : 17,435.95 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- עיקרי : 461.27 מ"ר, שירות : 2.78 מ"ר, סה"כ : 464.05 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל 24 מ"ח+ מפרץ הורדה, מפרץ הורדה לאוטובוסים ו- 2 חניות נגישות. מוצעות 24 מ"ח+ 2 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים בתחום המגרש , 2 חניות נגישות מוצעות דרומית למגרש מחוץ לגבולות המגרש , לא פורסמה ע"כ הקלה. להכרעת הוועדה באם לפרסם הקלה בדבר 2 חניות נגישות המוצעות מחוץ לגבולות המגרש (החניות הינן דרומית למגרש וסומנו באפור ולא כמוצעות). בנוסף לא תוכננו חניות אופניים ואופנועים, לדברי גילי ממח' התנועה בתאריך 10/07/25 התכנית אושרה לפני הסיכומים לגבי תכנון חניות אופניים ואופנועים במוסדות חינוך. תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בהתאם לאישור מח' התנועה והטמעה בהרמוניקה כנדרש.		

חו"ד מח' התנועה מיום 21/01/25 : "אין התנגדות לתכנית. עבור ביי"ס יסודי בנות 24 כיתות דרוש 24 מ"ח עפ"י התקן מוצע 24 מ"ח בתחום המגרש + 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים ו-2 מפרצי הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי טופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5- בדבר מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. ב) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5(1) בדבר מספר הקומות בחתך. ג) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 4.1.2(א)(7) בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי. ד) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 – בדבר גובה קירות תמך. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 07/01/2025 להכרעת הוועדה : באם לפרסם הקלה בדבר 2 חניות נגישות המוצעות מחוץ לגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 - בדבר מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת. 2) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5 (1) בדבר מספר הקומות בחתך. 3) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 4.1.2 (א) (7) בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי. 4) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 - בדבר גובה קירות תמך. כתובת : גוש 31239 מגרש 5, קאורדינטות 223422,628545 מגרש 1, קאורדינטות 223536,628521	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

מגרש 11, קאורדינטות 223610,628446		

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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
כן	אישור משרד הבריאות	14
	אישור רשות העתיקות	15
	היטלי סלילה	16
	אישור חח"י	17
	תיקון אופן כניסה למגרש דרומית למבנה, בגבול המגרש (במפלס הכניסה הראשית).	18
	ציון חומר- אבן טבעית...בפריסות הגדרות בהרמוניקה (ע"פ סעיף 6.9(3) בתב"ע.	19
	ע"פ חו"ד מח' דרכים- אישור הניקוז ע"י הגיחון.	20
	ע"פ חו"ד מח' דרכים- אישור תכנון הפיזי.	21
	בהתאם לחו"ד מח' התנועה- תנאי טופס 4- אישור רשות תמרון לתכנית.	22
	ע"פ חו"ד איכ"ס- תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית ניהול נגר לאישור הרשות לאיכות הסביבה והגיחון.	23
	ע"פ חו"ד שפ"ע- תנאי להיתר יהיה תשלום היטל כספי בסך 964,900 ₪ (ההתחייבות והתנאי שייכים גם להיתרים - 2024/0120.01 2024/294 2024/0295.00).	24
	ע"פ חו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.	25
	אישור בזק/ח.תקשורת.	26
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטים.	27
	תנאי להיתר- אישור תכנית 101-1313659 לעניין ביטול זיקת ההנאה.	28
	תיקון טבלת שטחים מתחת לטופס 1 בהרמוניקה- סה"כ שטחים עיקריים מוצעים בבקשה זו, וכן סה"כ כללי.	29
	תכנון חניות אופניים ואופנועים בהתאם לאישור מח' התנועה והטמעה בהרמוניקה כנדרש.	30
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	31

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת :

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- 4585/ו, 5166/ב, מק/5022.א.

בסעיף 3.1- יעודי קרקע- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

בסעיף 4.1.2 (א') – שימושים- בתא שטח מס' 5 תותר בניית 2 בתי ספר יסודיים/על יסודיים עד 30 כיתות סה"כ כל אחד. מתוכננים בתא השטח בי"ס יסודי + 2 בי"ס על יסודיים= 3 מוסדות. ע"פ סעיף 6.1(3) בתכנית- תתאפשר גמישות בתמהיל בתי הספר וגני הילדים בין המגרשים לצרכי חינוך, בתיאום עם מינהל החינוך בעיריית ירושלים. בנוסף ישנה חו"ד משפטית בנדון (תכתובת מתויתק בארכיב האופטי) .

בסעיף 4.1.2 (א') – חדר שנאים- "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים בתיאום...חדר השנאים יהיה תת קרקעי".- פורסמה הקלה בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי.

בסעיף 4.1.2 (ב') – זיקת הנאה- "בשטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לרכב מיועד לאפשר זכות מעבר לרכבי עבודה לשטח אשר בתכנית מס' 101-044310 למשך תקופת הבניה בלבד של שטח זה. כמו כן בשטח זה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לטובת הבינוי בשטח אשר בתכנית 101-043310.

הוגשה תכנית שמספרה : 101-1313659, ובה מבוקש לביטול נושא הערת האזהרה :

סעיף 2.2(8)- עיקרי הוראות התכנית- "ביטול זיקת הנאה למעבר כלי רכב".

סעיף 4.1(ו')- זיקת הנאה- "זיקת ההנאה למעבר כלי רכב שאושרה בתכנית מס' 101-0213306 מבוטלת בתכנית זו".

התכנית בתהליך, טרם אושרה. תנאי להיתר- אישור תכנית 101-1313659 לעניין ביטול זיקת ההנאה.

בסעיף 5- זכויות והוראות בניה- תא שטח 5 :

שטחים (מעל הכניסה הקובעת)- עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר. ע"פ סעיף 5.2- יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- 15 מ'. גובה מקסימלי מתוכנן- 13.10+ .

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת- 4, מתחת לכניסה הקובעת- 1. מתוכנן 3 ק' מעל הכניסה הקובעת ו- 2 ק' מתחת לכניסה הקובעת, מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתויתק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת .

קווי בנין- צידי שמאלי+קדמי- 5, אחורי- 6.

בסעיף 5(1)- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - 15 מ' גובה וארבע קומות בכל חתך. מצ"ב חו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתויתק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה בדבר מס' קומות בחתך.

בסעיף 6.9(1)- הוראות פיתוח-

"גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב".

בסעיף 6.9(2)- "במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימלי בין קיר לקיר יהיה 2 מ' עבור

שתילת צמחיה". מצ"ב חוו"ד משפטית בנדון מתאריך 11/01/24 (מתוּיק בארכיב האופטי), פורסמה הקלה מסעיף זה בדבר גובה קירות תמך.

בסעיף 6.12 - סטיה נכרת- בעניין קוי הבנין- צמצום שטח בין גבול המגרש וקו הבנין יחשב כסטיה נכרת.

בסעיף 6.14(ב')- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. קים אישור אד' ענת קליינמן לתכנון- קבצים מתויקים בארכיב האופטי.

בסעיף 7.1.2(2)- שלבי ביצוע- בניה בתאי שטח 5,6- תנאי לטופס 4 במגרשים אלו יהיה השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. הוכנס בתנאים.

שטחים :

ע"פ תכנית מס' 213306 (אושרה בתאריך 02/09/2017) :

עיקרי : 12,500 מ"ר, שירות : 5,400 מ"ר, סה"כ : 17,900 מ"ר.

הערה : ע"פ סעיף 5.2- יותר ניוד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל-0.00 אל מתחת ל-0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00.

מבוקש בבקשה זו :

שטח עיקרי :

מעל הכניסה הקובעת- 2,057.08 מ"ר
מתחת הכניסה הקובעת- 673.98 מ"ר.

שטחי שירות :

מעל הכניסה הקובעת- 1,177 מ"ר
מתחת הכניסה הקובעת- 608.26 מ"ר.

סה"כ מוצע : 4,966.32 מ"ר.

בנוסף מבקשות בקשות נוספות במגרש 5 :

בקשה בתהליך- מס' 145786, תיק מס' : 2024/294- בייס ע"יס בנים+ אולם ספורט תת קרקעי-

שטח עיקרי :

מעל הכניסה הקובעת- 4,925.38 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- 1,109.23 מ"ר.

שטחי שירות:

מעל הכניסה הקובעת- 1,889.39 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- 223.56 מ"ר.

סה"כ: 8,147.56 מ"ר.

בקשה בתהליך- מס': 635378, תיק מס': 2024/295- בייס ע"יס בנות.

שטח עיקרי:

מעל הכניסה הקובעת- 3,273.06 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- 0.

שטחי שירות:

מעל הכניסה הקובעת- 1,499.01 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- 0.

סה"כ: 4,772.07 מ"ר.

סה"כ שטחים מתוכננים-

עיקרי: 12,038.73 מ"ר, שירות: 5,397.22 מ"ר, סה"כ: 17,435.95 מ"ר.

סה"כ נותרו לבניה-

עיקרי: 461.27 מ"ר, שירות: 2.78 מ"ר, סה"כ: 464.05 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה:

ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל 24 מ"ח+ מפרץ הורדה, מפרץ הורדה לאוטובוסים ו- 2 חניות נגישות.

מוצעות 24 מ"ח+ 2 מפרצי הורדה לרכב פרטי ו-2 מפרצי הורדה לאוטובוסים בתחום המגרש, 2 חניות נגישות מוצעות דרומית למגרש מחוץ לגבולות המגרש, לא פורסמה ע"כ הקלה.

להכרעת הוועדה באם לפרסם הקלה בדבר 2 חניות נגישות המוצעות מחוץ לגבולות המגרש (החניות הינן דרומית למגרש וסומנו באפור ולא כמוצעות).

בנוסף לא תוכננו חניות אופניים ואופנועים, לדברי גילי ממח' התנועה בתאריך 10/07/25 התכנית אושרה לפני הסיכומים לגבי תכנון חניות אופניים ואופנועים במוסדות חינוך. תנאי להיתר-תכנון חניות אופניים ואופנועים בהתאם לאישור מח' התנועה והטמעה בהרמוניקה כנדרש.

חו"ד מח' התנועה מיום 21/01/25 : "אין התנגדות לתכנית. עבור בי"ס יסודי בנות 24 כיתות דרוש 24 מ"ח עפ"י התקן מוצע 24 מ"ח בתחום המגרש + 2 מפרצי הורדה לאוטובוסים ו-2 מפרצי הורדה לרכב פרטי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסרוקה בארכיב. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי טופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית".

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

(א) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5- בדבר מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת.

(ב) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 5(1) בדבר מספר הקומות בחתך.

(ג) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 4.1.2(א)(7) בדבר חדר שנאים תת קרקעי לעילי.

(ד) הקלה מהוראת תכנית מספר 213306 סעיף 6.9.2 – בדבר גובה קירות תמך.
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
תום מועד התנגדויות : 07/01/2025

להכרעת הוועדה : באם לפרסם הקלה בדבר 2 חניות נגישות המוצעות מחוץ לגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2009/0586.12</u>
מספר סידורי	<u>111</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים, רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	גן ילדים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קלאפיש תמר
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	59

כתובת האתר

שמגר 6 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30909	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8734	תחילת תוקף	02/07/2009	3	שטח לשימוש מעורב	2301

תאור הבקשה

בשכונת מקור ברוך, גוש 30909, חלקה 8, רחוב שמגר 6 (לדברי עורך הבקשה זהו מס' המבנה הקיים בשטח) קיים מבנה מגורים בן 11 קומות, מעל 6 קומות מרתף המשמשות לאחסנה וחניות. בכל קומה קיימות 8 דירות, בקומה אחרונה קיימות 6 דירות סה"כ 86 יח"ד.

הוצג היתר שמספרו 2009/0586.07 (הקמת בניין חדש בן 11 קומות הכולל 86 יח"ד).

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג בדירה מס' 8, בקומת קרקע מפלס 6.80 + עבור גן ילדים.

הוצגו שינויים פנימיים להתאמה לצורכי הגן,

כיתת הגן כוללת: פ. בובות, מטבחון, פ. יצירה, פ. ריכוז, ח. שירותים, מחסן ויציאה לחצר פרטית (בשטח 70.14 מ"ר).

כניסה לגנים קיימת מערבית למגרש דרך הכניסה הראשית למבנה,

בנוסף קיימת כניסה לגנים דרומית למגרש דרך החצר הפרטית.

הבקשה עברה הליך פרסום. לאחר פרסום אין מתנגדים.

מידע קודם

מתאריך	
20/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה חוות דעת אדריכלית להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה מס' 8, בקומת קרקע מפלס 6.80 + לגן ילדים, ברחוב שמגר 6, מקור ברוך. הוצג היתר אחרון שמשפרו 2009/586.7 משנת 2014 (בקשה להקמת בניין חדש בן 11 קומות הכולל 86 יח"ד) סומנה חצר בשטח פרטי לשימוש הגן. עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא נראה כי קיימות תוספות/עברות בניה בדירות הגן מעבר לנבנה במקור. חצר : סומנה חצר בשטח פרטי לשימוש הגן. מפעיל : בית יעקב. כניסה : דרך הכניסה הראשית למבנה, כניסה נוספת מוצעת דרך החצר בשטח פרטי. מספר ילדים : 19 בנות. תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל מפרץ הורדה לטובת הגן. מבוקש פטור לחניות עבור גנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 (ב) בתכנית 5166ב. שטח הדירה שבשימוש : 82.48 מ"ר אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 08/09/2024 לשנת תשפ"ה, ניתנו הערות לשיפור הבטיחות : לעניין מעקה בטיחות- ע"פ המסמך יישלח ע"כ מסמך לרשות, וכן בנושא דלתות שייפתחו כלפי חוץ- ע"פ המסמך בעל הדירה מתנגד לשינוי המבוקש.

לעניין מעקה בטיחות- לדברי עורך הבקשה, נשלח מכתב לעירייה לטיפול בני"ל, בנושא כיווני פתיחת דלתות- לדברי עורך הבקשה, משה"ח בד"כ מקבל את ההתייחסות שבעל הדירה מתנגד לשינוי. הצהרת מהנדס על תקינות המבנה-הוצג, מתאריך : 23/03/2025 רשיון משרד החינוך- הוצג רשיון זמני לקיים גן ילדים, מתאריך-01/09/2024 עד ל- 31/08/2025 חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 22/07/2024 עד 31/08/2027. פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : שימוש חורג ממגורים לגן ילדים. לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור. מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים. הבקשה מובאת לדיון. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8734 תחילת תוקף : 02/07/2009 ייעוד הקרקע : שטח לשימוש מעורב מספר קומות קיימות : 11 קומות מגורים, מעל 6 קומות מרתף המשמשות למחסנים וחניות.	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

סה"כ דירות במבנה : 86. שטחים עיקריים בשימוש בנכס : 82.48 מ"ר חוות דעת אדריכלית להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה מס' 8, בקומת קרקע מפלס 6.80 + לגן ילדים, ברחוב שמגר 6, מקור ברוך. הוצג היתר אחרון שמספרו 2009/586.7 משנת 2014 (בקשה להקמת בניין חדש בן 11 קומות הכולל 86 יח"ד) סומנה חצר בשטח פרטי לשימוש הגן. עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא נראה כי קיימות תוספות/עברות בניה בדירות הגן מעבר לנבנה במקור. חצר : סומנה חצר בשטח פרטי לשימוש הגן. מפעיל : בית יעקב. כניסה : דרך הכניסה הראשית למבנה, כניסה נוספת מוצעת דרך החצר בשטח פרטי. מספר ילדים : 19 בנות. תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל מפרץ הורדה לטובת הגן. מבוקש פטור לחניות עבור גנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 (ב) בתכנית 5166ב. שטח הדירה שבשימוש : 82.48 מ"ר אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 08/09/2024 לשנת תשפ"ה, ניתנו הערות לשיפור הבטיחות : לעניין מעקה בטיחות- ע"פ המסמך יישלח ע"כ מסמך לרשות, וכן בנושא דלתות שייפתחו כלפי חוץ- ע"פ המסמך בעל הדירה מתנגד לשינוי המבוקש. לעניין מעקה בטיחות- לדברי עורך הבקשה, נשלח מכתב לעירייה לטיפול בנ"ל, בנושא כיווני פתיחת דלתות- לדברי עורך הבקשה, משה"ח בד"כ		

מקבל את ההתייחסות שבעל הדירה מתנגד לשינוי. הצהרת מהנדס על תקינות המבנה-הוצג, מתאריך : 23/03/2025 רשיון משרד החינוך- הוצג רשיון זמני לקיים גן ילדים, מתאריך-01/09/2024 עד ל- 31/08/2025 חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 22/07/2024 עד 31/08/2027. פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : שימוש חורג ממגורים לגן ילדים. לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור. מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים. הבקשה מובאת לדיון. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
שימוש חורג ממגורים לגן ילדים. לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור.	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חובה 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

	5	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	6	אישור שירותי הכבאות
	7	אישור משרד הבריאות
	8	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	10	הצהרת מהנדס על תקינות המבנה
כן	11	רשיון משרד החינוך
	12	נגישות- הצהרת הרשות
כן	13	אישור משרד החינוך לבטיחות
כן	14	תעודת מהנדס
כן	15	תעודת עורך בקשה
	16	תיקונים נדרשים ע"פ אישור משרד החינוך לבטיחות
	17	אישור מחלקת תנועה.

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

חוות דעת אדריכלית

להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג בדירה מס' 8, בקומת קרקע מפלס 6.80 + לגן ילדים, ברחוב שמגר 6, מקור ברוך.

הוצג היתר אחרון שמספרו 2009/586.7 משנת 2014 (בקשה להקמת בניין חדש בן 11 קומות הכולל 86 יח"ד)

סומנה חצר בשטח פרטי לשימוש הגן.

עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא נראה כי קיימות תוספות/עברות בניה בדירות הגן מעבר לנבנה במקור.

חצר : סומנה חצר בשטח פרטי לשימוש הגן.

מפעיל : בית יעקב.

כניסה : דרך הכניסה הראשית למבנה, כניסה נוספת מוצעת דרך החצר בשטח פרטי.

מספר ילדים : 19 בנות.

תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל מפרץ הורדה לטובת הגן.

מבוקש פטור לחניות עבור גנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 (ב) בתכנית 5166ב.

שטח הדירה שבשימוש : 82.48 מ"ר

אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 08/09/2024 לשנת תשפ"ה, ניתנו הערות לשיפור הבטיחות :

לעניין מעקה בטיחות- ע"פ המסמך יישלח ע"כ מסמך לרשות,

וכן בנושא דלתות שייפתחו כלפי חוץ- ע"פ המסמך בעל הדירה מתנגד לשינוי המבוקש.

לעניין מעקה בטיחות- לדברי עורך הבקשה, נשלח מכתב לעירייה לטיפול בנ"ל,

בנושא כיווני פתיחת דלתות- לדברי עורך הבקשה, משה"ח בד"כ מקבל את ההתייחסות שבעל הדירה מתנגד לשינוי.

הצהרת מהנדס על תקינות המבנה-הוצג, מתאריך: 23/03/2025

רשיון משרד החינוך- הוצג רשיון זמני לקיים גן ילדים, מתאריך-01/09/2024 עד ל- 31/08/2025

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 22/07/2024 עד 31/08/2027.

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח :

שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.

לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור.

מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים.

הבקשה מובאת לדיון.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0687.00</u>
מספר סידורי	<u>112</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	תוספת אגף קהילתי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מח' תכנון מבנים
עורך הבקשה	אדריכל קוריאט משה
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תכלת מרדכי , רוממה תכלת מרדכי 9, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30236	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3767	תחילת תוקף	13/12/1996	11	שטח לבניין ציבורי	3621

תאור הבקשה

רקע לבקשה

בתאריך 30/11/2015 הבקשה נדונה ואושרה בר"ר עבור תוספת אגף .

בתאריך 17/09/2018 הבקשה נדונה ואושרה בוועדה לחידוש החלטה לצורך השלמת תנאים

להיתר.

בתאריך 14/07/2020 הבקשה נדונה בוועדת ערר אשר קבעה בהחלטה כי , החלטת ר"ר בטלה ויש להכין תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית.

לאור החלטת וועדת ערר הוכנה ואושרה תכנית מפורטת בסמכות המחוזית שמספרה 0966481.

כעת מוגשת הבקשה בהתאם לתכנית זו.

תיאור הבקשה

בשכונת רוממה בגוש 30236 חלקה 123 תא שטח 1 מוצע בצידה המערבי של החלקה תוספת אגף קהילתי בן 3 קומות כאשר מעליו מוצע תוספת בת 3 קומות עבור לת"ת בעל"ז המבוקש בבקשה נפרדת ת.ב. 2002/239.7.

הכניסה למתחם הינה מצידה הדרום – מזרחי של החלקה.

תכנית קומה מפלס 9.41- : מבואה, אולם רב תכליתי ויציאה ממנו לחצר צפונית, שירותים, מעלית ומדרגות המובילות לקומות העליונות של המנהל.

תכנית קומה מפלס 5.76/-4.40 : חדרי פעילות וחוגים, שירותים, מעלית ומדרגות המובילות לקומות העליונות של המנהל.

תכנית קומה מפלס כניסה 1.60=-0.00+ : כניסה ראשית, מנהלה, ממ"מ, שירותים, מעלית ומדרגות המובילות לקומות התחתונות של המנהל.

תכנית קומת גג מפלס 3.52+ : במפלס זה מוצעת התוספת עבור ת"ת בעל"ז המבוקש בבקשה נפרדת ת.ב. 2002/239.7.

שטחים :

קיים : 10,755.88 מ"ר

מוצע : 1,237.46 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע : 11,993.34 מ"ר

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

חניה : מוצעים 11 מ"ח מתוכם 1 חניית נכה , מפרץ העלאה והורדה קיים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את תכנית 0966481 הקובעת : בסעיף 1.6 החלפת תכניות 3767, 5166 ב-ו'62' סעיף 1.7 : נספח תנועה ובינוי – מנחה בסעיף 2.1 : מטרות התכנית להרחבת השימושים המותרים בשטח למבני חינוך, קהילה, רווחה ודת. הגדלת זכויות בנייה ושינוי יעוד ברח' תכלת מרדכי.

בסעיף 2.2 ב : קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי. בסעיף 4.1.1 : שימושים עבור מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה. בסעיף 4.1.2(א)(1) : תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים. בסעיף 4.1.2 (ד) - סטייה ניכרת : (ד) (1) מס' הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. (ד)(2) : קווי בניין מחייבים. בסעיף 4.1 : מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 5 : טבלת זכויות מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 909 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר תכנית : 85% מתא השטח (3,623 מ"ר) גובה מבנה : 20.37 מ' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת : 3 קומות. הוראות הטבלה : * סך השטחים עבור שימוש : מבנה חינוך ודת - 11,958 מ"ר . * סך השטחים עבור שימוש : קהילה ורווחה 1,245 מ"ר. * סך השטחים בטבלה כוללים את הבינוי הקיים / המוצע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3. בסעיף 6.6 חניה : פתרונות החניה לתוספת הזכויות יתאפשרו מחוץ לקו הכחול של התכנית, כמוצע בנספח תנועה ובהפחתה לנדרש בתקן תכנית 5166ב'. בסעיף 7.1 (1) : שלביות. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. שטחים : תכנית 0966481 : מעל כניסה קובעת : עיקרי- 6,026 מ"ר שירות- 909 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 4,278 מ"ר שירות - 1,990 מ"ר מוצע : מעל כניסה קובעת : עיקרי- 383.99 מ"ר שירות- 44.13 מ"ר סה"כ- 428.12 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 742.27 מ"ר שירות - 67.07 מ"ר סה"כ- 809.34 מ"ר סה"כ מוצע עיקרי + שירות : 1,237.46 מ"ר חניה : מאזן חניה : שימוש : אגף קהילתי כמות : 1,200 מ"ר תקן : 1:50 דרוש : 24 מ"ר מוצע : 11 מ"ר הערה : הפחתה בתקן החניה בהתאם להוראות תכנית 0966481 סעיף 6.6 התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 21/05/25 : "אין התנגדות		

לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור תלמוד תורה ומתנ"ס בהתאם להוראות תב"ע 0966481. בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי. תנאי לטופס 4, אישור רשות תמרור". בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3767 תחילת תוקף : 13/12/1996 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : אין כפיפות האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא נספח בינוי מנחה בלבד קווי בניין אין חריגה מקו בניין מספר קומות 3 קומות גבהים 13 מ'	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה שטחים עיקריים : עיקרי מעל הכניסה הקובעת : קיים – 4,462.51 מ"ר מוצע – 383.99 סה"כ קיים + מוצע : 4,846.50 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת : קיים- 3,461.8 מ"ר מוצע 742.27 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 4,204.12 מ"ר סה"כ עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת : 9,048.62 מ"ר. שטחי שרות : שירות מעל הכניסה הקובעת : קיים – 841.61 מ"ר מוצע – 44.13 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 885.74 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת : קיים- 1,989.91 מ"ר מוצע - 67.07 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 2,056.98 מ"ר סה"כ שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת : 2,942.72 מ"ר. ממ"מים 2 תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 0966481 הקובעת :		

בסעיף 1.6 החלפת תכניות 3767, 5166 ו-62' סעיף 1.7: נספח תנועה ובינוי – מנחה בסעיף 2.1: מטרות התכנית להרחבת השימושים המותרים בשטח למבני חינוך, קהילה, רווחה ודת. הגדלת זכויות בנייה ושינוי יעוד ברח' תכלת מרדכי. בסעיף 2.2: קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי. בסעיף 4.1.1: שימושים עבור מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה. בסעיף 4.1.2(א)(1): תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים. בסעיף 4.1.2(ד) - סטייה ניכרת : (ד) (1) מס' הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. (ד)(2): קווי בניין מחייבים. בסעיף 4.1: מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 5: טבלת זכויות מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 909 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר תכנית : 85% מתא השטח (3,623 מ"ר) גובה מבנה : 20.37 מ' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת : 3 קומות. הוראות הטבלה : * סך השטחים עבור שימוש : מבנה חינוך ודת - 11,958 מ"ר . * סך השטחים עבור שימוש : קהילה ורווחה 1,245 מ"ר. * סך השטחים בטבלה כוללים את הבינוי הקיים / המוצע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3. בסעיף 6.6 חניה: פתרונות החניה לתוספת הזכויות יתאפשרו מחוץ לקו הכחול של התכנית, כמוצע בנספח תנועה ובהפחתה לנדרש בתקן תכנית 5166ב'. בסעיף 7.1(1): שלביות. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. שטחים : תכנית 0966481 : מעל כניסה קובעת : עיקרי- 6,026 מ"ר שירות- 909 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 4,278 מ"ר שירות - 1,990 מ"ר מוצע : מעל כניסה קובעת : עיקרי- 383.99 מ"ר שירות- 44.13 מ"ר סה"כ- 428.12 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 742.27 מ"ר שירות - 67.07 מ"ר סה"כ- 809.34 מ"ר סה"כ מוצע עיקרי + שירות : 1,237.46 מ"ר		

חניה : מאזן חניה : שימוש : אגף קהילתי כמות : 1,200 מ"ר תקן : 1:50 דרוש : 24 מ"ח מוצע : 11 מ"ח הערה : הפחתה בתקן החניה בהתאם להוראות תכנית 0966481 סעיף 6.6 התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 21/05/25 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור תלמוד תורה ומתנ"ס בהתאם להוראות תב"ע 0966481. בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי. תנאי לטופס 4, אישור רשות תמרור". בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
בענייננו, המדובר בשתי בקשות להיתר הקשורות האחת בשניה, עבור שימושים ציבוריים מעורבים בהיקף משמעותי, במרכז שכונת מגורים. תכנון זה נדרש להיעשות במסגרת תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המחוזית, בהליך התכנון הקבוע בחוק ושיתוף ציבור הפתוח להתנגדויות. סיכומו של דבר, הבקשות להארכת מועד מתקבלות, כך גם העררים לגופם והחלטות רשות הרישוי מבוטלות בנסיבות בעניין אין צו להוצות. ראה החלטה בארכיב האופטי	14/07/2020	החלטת ועדת ערר : לבטל החלטת רשות רשוי
במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 25.2.2020 הובא על ידי נציגת הצוות המקוצי בעירייה ועל ידי באת כוח הוועדה המקומית, כי סוגיית החניה להיתרים מושא הערר נבחנה על ידי החלקה להסדרי תנועה בעירייה, כאשר הוצג בפניה כי המדובר בבקשה לתוספת אגף לתלמוד תורה (עמ, 17 לפרוטוקול), ולא בהינתן תוספת בינוי לאגף קהילתי הכולל אולם רב תכליתי. על המחלקה להסדרי תנועה ליתן בחוזר חוות דעתה לבקשות, כאשר מובהר כי הבקשה כוללת בינוי עבר אגף המינהל הקהילתי ובכלל זה אולם רק תכליתי. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה תוגש לוועדת הערר בתוך 21 ימים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי.	18/03/2020	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה
המישיבות יגישו תגובתן לנימוקי הערר כפי שפורטו בבקשה להארכת מועד מטעם העורר ולנושאים כפי שפורטו בסעיף 6	09/01/2020	החלטת ועדת ערר : לדחות את

ההכרעה		לעיל, ולהשלמת טיעון כמפורט בסעיף 7 לעיל, ככל שתוגש וזאת עד ליום 8.2.20 במסגרת תגובותיהם המשיבות ראשיות להעלות גם טענות לסילוק הערר על הסיף הערר ייקב עלדיון בהתאם ליומן הוועדה נימוקים מפורטים להחלטה זו יינתנו במסגרת ההחלטה בערר ראה החלטה בארכיב האטפטי
החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה	26/12/2019	כמבוקש, המסמכים יוגשו לוועדת הערר ולצדדים.
החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה	15/12/2019	לאחר השלמות הטיעון הנל התיק יובא בפני הוועדה ראה החלטה בארכיב האופטי
החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה	19/09/2019	לתגובת הוועדה המקומית עד ליום 26.9.19 ראה החלטה בארכיב האופטי.....
דיון בועדת משנה : להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים	22/11/2017	חידוש החלטה עד לתאריך 30/11/2018 לצורך השלמת תנאים.
הכנת המלצה תכנונית : להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים	02/11/2017	בתאריך 30/11/2015 הבקשה עבור תוספת אגף קהילתי נדונה ועברה ר"ר. כעת הבקשה מובאת לוועדה לצורך חידוש החלטה עד לתאריך 30/11/2018 לצורך השלמת תנאים.
חוות דעת תכנונית	02/11/2017	בתאריך 30/11/2015 הבקשה עבור תוספת אגף קהילתי נדונה ועברה ר"ר. כעת הבקשה מובאת לוועדה לצורך חידוש החלטה עד לתאריך 30/11/2018 לצורך השלמת תנאים.
דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	30/11/2015	התוכנית תואמת את תב"ע 3767 החלה על המקום וקובעת בס' 10 שטחים למבני ציבור. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש ואין חריגה משטחי הבניה
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	24/11/2015	התוכנית תואמת את תב"ע 3767 החלה על המקום וקובעת בס' 10 שטחים למבני ציבור. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש ואין חריגה משטחי הבניה
חוות דעת תכנונית	24/11/2015	התוכנית תואמת את תב"ע 3767 החלה על המקום וקובעת בס' 10 שטחים למבני ציבור.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש		
ואין חריגה משטחי הבניה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	1
כן	אישור שירותי הכבאות	2
כן	אישור משרד הבריאות	3
כן	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	5
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	8
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	9
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	10
כן	אישור חברת החשמל	11
כן	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	12
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	13
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	14
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	15
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	16
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	17
כן	הצהרת מהנדס / הנדסאי בניין וחישובים סטטיים	18
	הגשת תיק מידע חדש הכולל את מס' בתב"ע החדשה	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 0966481 הקובעת:

בסעיף 1.6 החלפת תכניות 3767, 5166 ב-ו-62'

סעיף 1.7: נספח תנועה ובינוי – מנחה

בסעיף 2.1: מטרות התכנית להרחבת השימושים המותרים בשטח למבני חינוך, קהילה, רווחה ודת. הגדלת זכויות בנייה ושינוי יעוד ברח' תכלת מרדכי.

בסעיף 2.2: קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי.

בסעיף 4.1.1: שימושים עבור מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה.

בסעיף 4.1.2(א)(1): תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים.

בסעיף 4.1.2(ד) - סטייה ניכרת: (ד) (1) מס' הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.

(ד)(2): קווי בניין מחייבים.

בסעיף 4.1: מבנים ומוסדות ציבור.

בסעיף 5: טבלת זכויות

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 6,026 מ"ר שירות: 909 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 4,278 מ"ר שירות: 1,990 מ"ר

תכנית: 85% מתא השטח (3,623 מ"ר)

גובה מבנה: 20.37 מ'

קומות: מעל הכניסה הקובעת: 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת: 3 קומות.

הוראות הטבלה:

* סך השטחים עבור שימוש: מבנה חינוך ודת - 11,958 מ"ר.

* סך השטחים עבור שימוש: קהילה ורווחה - 1,245 מ"ר.

* סך השטחים בטבלה כוללים את הבינוי הקיים / המוצע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3.

בסעיף 6.6 חניה: פתרונות החניה לתוספת הזכויות יתאפשרו מחוץ לקו הכחול של התכנית, כמוצע בנספח תנועה ובהפחתה לנדרש בתקן תכנית 5166ב'.

בסעיף 7.1(1): שלביות. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

שטחים:

תכנית 0966481:

מעל כניסה קובעת: עיקרי- 6,026 מ"ר שירות- 909 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 4,278 מ"ר שירות - 1,990 מ"ר

מוצע:

מעל כניסה קובעת: עיקרי- 383.99 מ"ר שירות- 44.13 מ"ר סה"כ- 428.12 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 742.27 מ"ר שירות - 67.07 מ"ר סה"כ- 809.34 מ"ר

סה"כ מוצע עיקרי + שירות: 1,237.46 מ"ר

חניה:

מאזן חניה:

שימוש: אגף קהילתי כמות: 1,200 מ"ר תקן: 1:50 דרוש: 24 מ"ר מוצע: 11 מ"ר

הערה: הפחתה בתקן החניה בהתאם להוראות תכנית 0966481 סעיף 6.6

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 21/05/25: "אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור תלמוד תורה ומתנ"ס בהתאם להוראות תב"ע 0966481. בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי. תנאי לטופס 4, אישור רשות תמרור".

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2002/0239.07</u>
מספר סידורי	<u>113</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	תוספת בניה לת"ת בעלזא
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מחזיקי הדת דחסידי בעלזא
עורך הבקשה	אדריכל קוריאט משה
מתכנן השלד	יוסף חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תכלת מרדכי 9 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3767	תחילת תוקף	13/12/1996	11	שטח לבניין ציבורי	3621

תאור הבקשה

רקע לבקשה

בתאריך 04/01/2016 הבקשה נדונה ואושרה בר"ר עבור תוספת אגף לת"ת .

בתאריך 17/09/2018 הבקשה נדונה ואושרה בוועדה לחידוש החלטה לצורך השלמת תנאים להיתר.

בתאריך 14/07/2020 הבקשה נדונה בוועדת ערר אשר קבעה בהחלטה כי, החלטת ר"ר בטלה ויש להכין תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית.

לאור החלטת וועדת ערר הוכנה ואושרה תכנית מפורטת בסמכות המחוזית שמספרה 0966481.

כעת מוגשת הבקשה בהתאם לתכנית זו.

תיאור הבקשה

בשכונת רוממה בגוש 30236 חלקה 123 תא שטח 1 קיים בצידה המערבי של החלקה, מבנה ת"ת בעל"ז בן 7 קומות משנת 2003 (ת.ב. 2002/239 ו-2002/239.6).

כעת מבוקשת תוספת של 3 קומות עבור אגף בצידה המערבי של החלקה מעל אגף קהילתי בן 3 קומות המבוקש בבקשה נפרדת ת.ב. 2015/687.

חיבור התוספת המוצעת למבנה ת"ת הקיים הינה במפלס +3.52.

תכנית קומה מפלס +3.52 : הריסת קיר קיים לצורך חיבור לקומה הקיימת, 2 כיתות אם, חדר הקבצה, חדר מחוץ, שירותים וגרם מדרגות המאפשר גישה לקומות העליונות.

תכנית קומה מפלס +7.04 : הריסת קיר קיים לצורך חיבור לקומה הקיימת, 2 כיתות אם, חדר הקבצה, חדר מחוץ, שירותים וגרם מדרגות המאפשר גישה לקומות העליונות.

תכנית קומה מפלס +10.72 : הריסת קיר קיים לצורך חיבור לקומה הקיימת, 3 כיתות ספח, חדר מחוץ, שירותים וגרם מדרגות המאפשר גישה לגג.

תכנית קומת גג מפלס +14.25 : הריסת קיר קיים לצורך חיבור לגג הקיים.

שטחים :

קיים : 10,755.88 מ"ר

מוצע : 1,201.57 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע : 11,957.45 מ"ר

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

חניה : מוצעים 11 מ"ח מתוכם 1 חניית נכה , מפרץ העלאה והורדה קיים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את תכנית 0966481 הקובעת : בסעיף 1.6 החלפת תכניות 3767, 5166 ב-62' סעיף 1.7 : נספח תנועה ובינוי – מנחה בסעיף 2.1 : מטרות התכנית להרחבת השימושים המותרים בשטח למבני חינוך, קהילה, רווחה ודת. הגדלת זכויות בנייה ושינוי יעוד ברח' תכלת מרדכי. בסעיף 2.2 : קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי.

בסעיף 4.1.1 : שימושים עבור מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה. בסעיף 4.1.2(א)(1) : תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים. בסעיף 4.1.2 (ד) - סטייה ניכרת : (ד) (1) מס' הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. (ד)(2) : קווי בניין מחייבים. בסעיף 4.1 : מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 5 : טבלת זכויות מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 909 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר תכנית : 85% מתא השטח (3,623 מ"ר) גובה מבנה : 20.37 מ' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת : 3 קומות. הוראות הטבלה : * סך השטחים עבור שימוש : מבנה חינוך ודת - 11,958 מ"ר . * סך השטחים עבור שימוש : קהילה ורווחה 1,245 מ"ר. * סך השטחים בטבלה כוללים את הבינוי הקיים / המוצע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3. בסעיף 6.6 חניה : פתרונות החניה לתוספת הזכויות יתאפשרו מחוץ לקו הכחול של התכנית, כמוצע בנספח תנועה ובהפחתה לנדרש בתקן תכנית 5166ב'. בסעיף 7.1 (1) : שלביות. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. שטחים : תכנית 0966481 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 99 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר. מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,134.97 מ"ר שירות : 66.60 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ מוצע עיקרי + שירות : 1,201.57 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מאזן חניה : שימוש : ת"ת כמות : 1,200 מ"ר תקן : מפרץ העלאה/הורדה דרוש : מפרץ העלאה/הורדה מוצע : מפרץ הערה למאזן חניה : עפ"י תקן 5166ב'. מפרץ העלאה והורדה קיים. התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 21/05/25 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור תלמוד תורה ומתנ"ס בהתאם להוראות תב"ע 0966481. בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי. תנאי לטופס 4, אישור רשות תמרור". בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3767 תחילת תוקף : 13/12/1996 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : אין כפיפות האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא נספח בינוי מנחה בלבד קווי בניין אין חריגה מקו בניין מספר קומות 3 קומות מעל 3 קומות מוצעות בבקשה נפרדת (2015/687) גבהים 18.00+ (לפי החזית הדרומית) שטחי בניה	23/07/2025	חוות דעת תכנונית

שטחים עיקריים: עיקרי מעל הכניסה הקובעת : קיים : 4,462.51 מ"ר מוצע : 1,134.97 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 5,597.48 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת : קיים : 3,461.85 מ"ר מוצע : 0 סה"כ קיים + מוצע : 3,461.85 מ"ר סה"כ עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת : 1,134.97 מ"ר שטחי שרות: שירות מעל הכניסה הקובעת : קיים : 841.61 מ"ר מוצע : 66.60 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 908.21 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת : קיים : 1,989.91 מ"ר מוצע : 0 סה"כ קיים + מוצע : 1,989.91 מ"ר סה"כ שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת : 66.60 מ"ר ממ"מים 3 תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 0966481 הקובעת : בסעיף 1.6 החלפת תכניות 3767, 5166 ב-ו' 62' סעיף 1.7 : נספח תנועה ובינוי – מנחה בסעיף 2.1 : מטרות התכנית להרחבת השימושים המותרים בשטח למבני חינוך, קהילה, רווחה ודת. הגדלת זכויות בנייה ושינוי יעוד ברח' תכלת מרדכי.		

בסעיף 2.2 ב : קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי. בסעיף 4.1.1 : שימושים עבור מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה. בסעיף 4.1.2(א)(1) : תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים. בסעיף 4.1.2 (ד) - סטייה ניכרת : (ד) (1) מס' הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת. (ד)(2) : קווי בניין מחייבים. בסעיף 4.1 : מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 5 : טבלת זכויות מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 909 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר תכנית : 85% מתא השטח (3,623 מ"ר) גובה מבנה : 20.37 מ' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת : 3 קומות. הוראות הטבלה : * סך השטחים עבור שימוש : מבנה חינוך ודת - 11,958 מ"ר . * סך השטחים עבור שימוש : קהילה ורווחה 1,245 מ"ר. * סך השטחים בטבלה כוללים את הבינוי הקיים / המוצע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3. בסעיף 6.6 חניה : פתרונות החניה לתוספת הזכויות יתאפשרו מחוץ לקו הכחול של התכנית, כמוצע בנספח תנועה ובהפחתה לנדרש בתקן תכנית 5166ב'. בסעיף 7.1 (1) : שלביות. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. שטחים : תכנית 0966481 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 99 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר. מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,134.97 מ"ר שירות : 66.60 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ מוצע עיקרי + שירות : 1,201.57 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מאזן חניה : שימוש : ת"ת כמות : 1,200 מ"ר תקן : מפרץ העלאה/הורדה דרוש : מפרץ העלאה/הורדה מוצע : מפרץ הערה למאזן חניה : עפ"י תקן 5166ב'. מפרץ העלאה והורדה		

קיים. התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 21/05/25 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור תלמוד תורה ומתנ"ס בהתאם להוראות תב"ע 0966481. בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי. תנאי לטופס 4, אישור רשות תמרור". בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
בענייננו, המדובר בשתי בקשות להיתר הקשורות האחת בשניה, עבור שימושים ציבוריים מעורבים בהיקף משמעותי, במרכז שכונת מגורים. תכנון זה נדרש להיעשות במסגרת תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המחוזית, בהליך התכנון הקבוע בחוק ושיתוף ציבור הפתוח להתנגדויות. סיכומו של דבר, הבקשות להארכת מועד מתקבלות, כך גם העררים לגופם והחלטות רשות הרישוי מבוטלות בנסיבות בעניין אין צו להוצות. ראה החלטה בארכיב האופטי	14/07/2020	החלטת ועדת ערר : לבטל החלטת רשות רשוי
במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו ביום 25.2.2020 הובא על ידי נציגת הצוות המקוצי בעירייה ועל ידי באת כוח הוועדה המקומית, כי סוגיית החניה להיתרים מושא הערר נבחנה על ידי החלקה להסדרי תנועה בעירייה, כאשר הוצג בפניה כי המדובר בבקשה לתוספת אגף לתלמוד תורה (עמ, 17 לפרוטוקול), ולא בהינתן תוספת בינוי לאגף קהילתי הכולל אולם רב תכליתי. על המחלקה להסדרי תנועה ליתן בחוזר חוות דעתה לבקשות, כאשר מובהר כי הבקשה כוללת בינוי עבר אגף המינהל הקהילתי ובכלל זה אולם רק תכליתי. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה תוגש לוועדת הערר בתוך 21 ימים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי.	18/03/2020	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה
המשיבות יגישו תגובתן לנימוקי הערר כפי שפורטו בבקשה להארכת מועד מטעם העורר ולנושאים כפי שפורטו בסעיף 6 לעיל, ולהשלמת טיעון כמפורט בסעיף 7 לעיל, ככל שתוגש וזאת עד ליום 8.2.20 במסגרת תגובותיהם המשיבות ראשיות להעלות גם טעונת לסילוק הערר על הסיף הערר ייקב עלדיון בהתאם ליומן הוועדה נימוקים מפורטים להחלטה זו יינתנו במסגרת ההחלטה בערר ראה החלטה בארכיב האטפטי	09/01/2020	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה
	26/12/2019	החלטת ועדת ערר

לדחות את ההכרעה		כמבוקש, המסמכים יוגשו לוועדת הערר ולצדדים.
החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה	15/12/2019	לאחר השלמות הטיעון הנל התיק יובא בפני הוועדה ראה החלטה בארכיב האופטי
החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה	19/09/2019	לתגובת הוועדה המקומית עד ליום 26.9.19 ראה החלטה בארכיב האופטי
דיון בועדת משנה : להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים	17/09/2018	בתאריך 04/01/2016 הבקשה עבור תוספת בניה לת"ת בעל"ז נדונה ועברה ר"ר. בתאריך 22/11/2017 הבקשה הובאה בשנית לוועדה לצורך חידוש החלטה ואושרה בפעם השניה עד לתאריך 04/01/2018 לצורך השלמת תנאים, כעת הבקשה מובאת לוועדה בפעם השלישית לחידוש החלטה בפעם השניה עד לתאריך 03/01/2019 לצורך השלמת תנאים.
הכנת המלצה תכנונית : להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים	06/09/2018	בתאריך 04/01/2016 הבקשה עבור תוספת בניה לת"ת בעל"ז נדונה ועברה ר"ר. בתאריך 22/11/2017 הבקשה הובאה בשנית לוועדה לצורך חידוש החלטה ואושרה בפעם השניה עד לתאריך 04/01/2018 לצורך השלמת תנאים, כעת הבקשה מובאת לוועדה בפעם השלישית לחידוש החלטה בפעם השניה עד לתאריך 03/01/2019 לצורך השלמת תנאים.
חוות דעת תכנונית	06/09/2018	בתאריך 04/01/2016 הבקשה עבור תוספת בניה לת"ת בעל"ז נדונה ועברה ר"ר. בתאריך 22/11/2017 הבקשה הובאה בשנית לוועדה לצורך חידוש החלטה ואושרה בפעם השניה עד לתאריך 04/01/2018 לצורך השלמת תנאים, כעת הבקשה מובאת לוועדה בפעם השלישית לחידוש החלטה בפעם השניה עד לתאריך 03/01/2019 לצורך השלמת תנאים.
דיון בועדת משנה : להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים	22/11/2017	חידוש החלטה עד לתאריך 04/01/2018 לצורך השלמת תנאים.
הכנת המלצה תכנונית : להאריך תוקף החלטה קודמת לאישור הבקשה בתנאים	02/11/2017	בתאריך 04/01/2016 הבקשה עבור תוספת בניה לת"ת בעל"ז נדונה ועברה ר"ר. כעת הבקשה מובאת לוועדה לצורך חידוש החלטה עד לתאריך 04/01/2018 לצורך השלמת תנאים.
חוות דעת תכנונית	02/11/2017	בתאריך 04/01/2016 הבקשה עבור תוספת בניה לת"ת בעל"ז נדונה ועברה ר"ר. כעת הבקשה מובאת לוועדה לצורך חידוש החלטה עד לתאריך 04/01/2018 לצורך השלמת תנאים.
דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	04/01/2016	התוכנית תואמת את תב"ע 3767 החלה על המקום הקובעת בסעיף 10 שטח למבני ציבור וכן קובעת בסעיף 10א את השימוש במגרש עבור בייס

אין חריגה מקו בניין יש לציין כי לפי תיק קווי הבניין נראה כי יש חריגה מקו בנין קדמי, אולם, לאחר בירור מול מח' מידע נא' ע"י מר גבריאלי כי: " מאחר והבנין נבנה בעבר על סמך קו בניין 0 קדמי.....ניתן לאשר תוספת בניה לבניין קיים קו 0 קדמי " אין חריגה מגבול מגרש אין חריגה משטחי הבניה		
התוכנית תואמת את תב"ע 3767 החלה על המקום הקובעת בסעיף 10 שטח למבני ציבור וכן קובעת בסעיף 10א את השימוש במגרש עבור ביי"ס אין חריגה מקו בניין יש לציין כי לפי תיק קווי הבניין נראה כי יש חריגה מקו בנין קדמי, אולם, לאחר בירור מול מח' מידע נא' ע"י מר גבריאלי כי: " מאחר והבנין נבנה בעבר על סמך קו בניין 0 קדמי.....ניתן לאשר תוספת בניה לבניין קיים קו 0 קדמי " אין חריגה מגבול מגרש אין חריגה משטחי הבניה	30/12/2015	חוות דעת תכנונית
התוכנית תואמת את תב"ע 3767 החלה על המקום הקובעת בסעיף 10 שטח למבני ציבור וכן קובעת בסעיף 10א את השימוש במגרש עבור ביי"ס אין חריגה מקו בניין יש לציין כי לפי תיק קווי הבניין נראה כי יש חריגה מקו בנין קדמי, אולם, לאחר בירור מול מח' מידע נא' ע"י מר גבריאלי כי: " מאחר והבנין נבנה בעבר על סמך קו בניין 0 קדמי.....ניתן לאשר תוספת בניה לבניין קיים קו 0 קדמי " אין חריגה מגבול מגרש אין חריגה משטחי הבניה	30/12/2015	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	1
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	3
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
כן	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
כן	יש להגיש אישור מורשי חתימה בתוקף לשנה	11
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	12

13	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	כן
14	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	כן
15	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
16	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
17	אישור משרד הבריאות	כן
18	אישור שירותי הכבאות	כן
19	הצהרת מהנדס / הנדסאי בניין וחשובים סטטיים	כן
20	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	כן
21	אישור חברת החשמל	כן
22	הגשת תיק מידע חדש הכולל את מס' בתב"ע החדשה	

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הבקשה תואמת את תכנית 0966481 הקובעת:

בסעיף 1.6 החלפת תכניות 3767, 5166 ב-ו'62

סעיף 1.7: נספח תנועה ובינוי – מנחה

בסעיף 2.1: מטרות התכנית להרחבת השימושים המותרים בשטח למבני חינוך, קהילה, רווחה ודת. הגדלת זכויות בנייה ושינוי יעוד ברח' תכלת מרדכי.

בסעיף 2.2: קביעת בינוי לתוספת אגף מזרחי לבניין לשם הרחבתו בהתאם לנספח הבינוי.

בסעיף 4.1.1: שימושים עבור מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה.

בסעיף 4.1.2(א)(1): תותר השלמת אגף מזרחי לבניין הקיים.

בסעיף 4.1.2(ד) - סטייה ניכרת :
(ד) מס' הקומות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.
(ד)(2): קווי בניין מחייבים.

בסעיף 4.1: מבנים ומוסדות ציבור.

בסעיף 5: טבלת זכויות
מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 909 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר
תכנית : 85% מתא השטח (3,623 מ"ר)
גובה מבנה : 20.37 מ'
קומות : מעל הכניסה הקובעת : 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת : 3 קומות.
הוראות הטבלה :
* סך השטחים עבור שימוש : מבנה חינוך ודת - 11,958 מ"ר .
* סך השטחים עבור שימוש : קהילה ורווחה 1,245 מ"ר.
* סך השטחים בטבלה כוללים את הבינוי הקיים / המוצע בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3.

בסעיף 6.6 חניה: פתרונות החניה לתוספת הזכויות יתאפשרו מחוץ לקו הכחול של התכנית, כמוצע בנספח תנועה ובהפחתה לנדרש בתקן תכנית 5166ב'.

בסעיף 7.1(1): שלביות. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

שטחים :

תכנית 0966481 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 6,026 מ"ר שירות : 99 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 4,278 מ"ר שירות : 1,990 מ"ר.
מוצע :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 1,134.97 מ"ר שירות : 66.60 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0
סה"כ מוצע עיקרי + שירות : 1,201.57 מ"ר.
אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מאזן חניה :

שימוש : ת"ת כמות : 1,200 מ"ר תקן : מפרץ העלאה/הורדה דרוש : מפרץ העלאה/הורדה
מוצע : מפרץ
הערה למאזן חניה : עפ"י תקן 5166ב'. מפרץ העלאה והורדה קיים.

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 21/05/25 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור
תלמוד תורה ומתנ"ס בהתאם להוראות תב"ע 0966481. בכפוף לאישור מח' תכנון פיזי. תנאי
לטופס 4, אישור רשות תמרור".

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2024/0270.00</u>
מספר סידורי	<u>114</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה משולב ת"ת: 22 כיתות, מנהל קהילתי ואגף המחבר לחניון תא שטח 103
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל כהן אלעד
מתכנן השלד	מורן גל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב משה זאב פלדמן 0, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
31317	44	לא
31317	42	לא
31317	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
298893	תחילת תוקף	20/07/2019			

תאור הבקשה

בשכונת מקור ברוך, במגרש 104, גוש 31317, חלקות 44,42 :

קיים מבנה גן ילדים בחלקה אשר לא נמצא לו היתר מקור, המבנה מוצע להריסה במסגרת בקשה זו.

במקום הריסת המבנה הקיים, מוצע בבקשה זו הקמת מבנה משולב ת"ת בן 5 קומות : 22 כיתות (16 כיתות ת"ת, 6 כיתות חטיבה צעירה), מנהל קהילתי ואגף המחבר לחניון תא שטח 103 ע"י 4 קומות תת קרקעיות נוספות- ת.ב. 2024/0270.00.

כניסה למנהל הקהילתי מוצעת מצד צפון, ע"י מדרגות מקומה 1- למנהל הקהילתי בקומה 2- וכן ע"י

מדרגות ומעלית דרומית למגרש ממפלס ה-0.00.

כניסה לחטיבה הצעירה של הת"ת מוצעת מצד צפון, מקומה 1- ,

כניסה לתלמוד תורה מוצעת מצד דרום, מקומות הקרקע- מפלס 0.00.

תכנית קומות 4-, 5-, מפלסים $797.50 = -16.00$, $800.50 = -13.00$: בקומות אלו מוצע אגף המחבר לחניון תא שטח 103 , תכנון והגשת החניון אינו כלול בבקשה זו.

גישה מקומות החניון לקומות העליונות עד לקומות הקרקע ומקומות הקרקע לקומות התחתונות, מתבצעת ע"י גרם מדרגות ומעלית דרומית לחלקה בתוך גבולות מגרש 104.

תכנית קומה 3- - מפלס $803.50 = -10.00$: בקומה זו מוצע אגף המחבר לחניון תא שטח 103 , תכנון והגשת החניון אינו כלול בבקשה זו. עוד מתוכנן חדר משאבות, 2 חדרים עבור מאגרי מים ורצפה כפולה של חדר החשמל אשר בקומה 2-.

גישה מקומות החניון לקומות העליונות עד לקומות הקרקע ולקומות התחתונות, ע"י גרם מדרגות ומעלית דרומית לחלקה בתוך גבולות מגרש 104.

תכנית קומה 2- - מפלס $806.50 = -7.00$: מנהל קהילתי. אולם רב תכליתי, 2 אולמות חוגים, ממ"מ, שירותים, חדר חשמל פרטי ע"פ הנחיית יועץ חשמל ויציאה למעבר המחבר לחניון העתידי דרומית לחלקה.

כניסה לקומה זו מצד צפון ע"י מדרגות פיתוח ממפלס 1-,

גישה לקומות העליונות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית בתוך המבנה,

גישה מקומה זו לקומות החניון מתבצעת ע"י גרם מדרגות ומעלית דרומית לחלקה,

תכנית קומה 1- - מפלס $810.00 = -3.50$: חטיבה צעירה. 3 כיתות גן, בכל כיתה שירותים ומטבחון, ממ"מ, שירותים נגישים וחלל כפול של אולם רב תכליתי בקומה 2- . חצרות מתוכננות צפונית ומזרחית למבנה. עוד מוצעת רצועת גינות צפונית למגרש מחוץ לגדר ההיקפית של המבנה (אשר חלקה חומה קיימת לשימור).

כניסה למבנה מצד צפון, גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית במבנה, מדרגות נוספות מוצעות דרומית למבנה עבור גישה לקומות העליונות.

תכנית קומת קרקע – מפלס $813.50 = +0.00$: ת"ת+ חטיבה צעירה. 4 כיתות לימוד, 2 כיתות גן הכוללות שירותים ומטבחון, ממ"מ משותף המחולק למזכירות, ח.מנהל וח.יועץ, מבואות, מרחבי שהייה ושירותים.

חצרות מתוכננות צפונית ודרומית למבנה.

מדרגות פיתוח מוצעות מזרחית למבנה ומובילות לחצרות וגישה לקומה 1-.

עוד מוצע חדר אשפה, עם גישה מערבית למבנה.

גישה לקומות ע"י 3 גרמי מדרגות ומעלית,

גישה מקומה זו לקומות החניון מתבצעת ע"י גרם מדרגות ומעלית דרומית לחלקה.

תכנית קומה ראשונה - מפלס $816.90 = +3.40$: ת"ת+ חטיבה צעירה. 7 כיתות לימוד, כיתת גן 1 הכוללות שירותים ומטבחון, ממ"מ משותף המחולק לח.מורים, ס.מנהל, ח.אחות וממ"מ נוסף, מבואות, מרחבי שהייה ושירותים משותפים. חצרות מתוכננות דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 3 גרמי מדרגות ומעלית במבנה.

תכנית קומה שנייה - מפלס $820.30 = +6.80$: ת"ת. 5 כיתות לימוד, ממ"מ משותף המחולק לח.עזר, אב בית וח.ציוד, מבואות, מרחבי שהייה ושירותים משותפים. חצר מתוכננת דרומית למבנה, בנוסף מגרש ספורט/חצר נוספת מתוכננת מזרחית למבנה (על גג קומה ראשונה).

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית במבנה+ גרם מדרגות נוסף בחצר הגג.

תכנית קומת גג מפלס $823.70 = +10.20$: מוצע גג שטוח, לשימוש הת"ת.

אפשרות עליה לגג ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית, עוד מתוכנן חדר גנרטור גיבוי ע"פ הנחיות יועץ חשמל..

תכנית קומת גג עליון, מפלס $828.10 = +14.60$: גג שטוח הכולל את מפלסי גגות גרמי המדרגות והמעלית.

שטחים :

עיקרי : 4,176.77 מ"ר שירות : 2,712.43 מ"ר סה"כ מוצע : 6,889.2 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

חוו"ד מח' התנועה מיום 02/12/2024 : "אין התנגדות לתכנית עבור תיקי היתר : 2024/0270.00 2024/0270.01 מוצע חניון תת קרקעי ציבורי על פי תב"ע 298893 סעיף 4.2 החניון יהיה לציבור הרחב וישמש גם את באי

מגרשים 104, 101 על פי תקן לשימושים של מגרשי הציבור בתחום התכנית דרוש עבור מוזיאון, ת"ת, מתנ"ס ואולפנה 191 מ"ח. מוצע 191 בחניון תת"ק שבתא שטח 103 + 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי עבור הת"ת ומפרץ הורדה לאוטובוס ברחוב מלכי ישראל. תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- קראוס."

ע"פ טבלת יועץ התנועה מתוכנן חניון עתידי בתא שטח 103 (ת.ב. 2024/270.01), תכנון החניון אינו כלול בבקשה זו, וייתן את המענה לבקשה זו בעתיד כמפורט להלן-

עבור המתנ"ס :

תקן מ"ח- 1: 50 , נדרשים 32 מ"ח עבור שטח של כ-1,595 מ"ר .

תקן אופניים ואופנועים- 1: 100, נדרשים 16 מ"ח לאופניים+16 מ"ח לאופנועים.

עבור התלמוד תורה :

נדרש מפרץ הורדה לאוטובוסים בלבד.

סה"כ עתידי מתוכנן בחניון תא שטח 103- לא כלול בבקשה זו- (בת.ב. 2024/270.01) :

48 מ"ח הכוללות 3 חניות נגישות, 16 מ"ח לאופניים, 16 מ"ח לאופנועים וכן מפרץ הורדה לאוטובוסים ברח' מלכי ישראל.

עודף החניה ישמש לתוספת בינוי עתידי.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
23/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המלצת המחלקה :
	על המקום חלה תכנית 298893 משנת 2019 הקובעת :
	בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ומשנה את תכנית 2447ג' למעט המפורט בתכנית זו.
	בסעיף 4.1.1- שימושים- תא שטח 104- "בי"ס או 3 תלמודי תורה, בתת הקרקע מתנ"ס ו/או מנהל קהילתי ואולם ספורט. האולם ישמש כאולם תרבות וספורט הן לצרכי ביה"ס והן לצרכי המתנ"ס". מוצע בבקשה זו- בי"ס 22 כיתות (הכולל 16 כיתות לת"ת, 6 כיתות לחטיבה צעירה), ומנהל קהילתי כולל אולם רב תכליתי בקומה 2-.

בסעיף 4.1.2(א-3) - "תותר הקמת חניון תת קרקעי...ולשימוש הבניינים כאמור, בתחום תא שטח חדש מס' 103, בכפוף למפורט בסעיף 4.2 להלן. מובהר כי לא יותר שינוי של מיקום הכניסה והיציאה, שהינם מרחוב פלדמן, לחניון שמתחת לשצ"פ וזאת ע"מ להבטיח תפקוד נאות של החניון ולמנוע פגיעה במבנים לשימור". מיקום הכניסה כנדרש וע"פ נספח הבינוי. בסעיף 4.2.2(ד1) - תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון הציבורי התת קרקעי ודרך הגישה אליו לאישור המח' להסדרי תנועה...." - תכנון החניון מוגש בתיק מס': 2024/270.01 ומקודם במקביל. הוכנס כנתאי להיתר. בסעיף 4.1.2(א4) - לא תותר סטיה במפלס ה-0.00 בהתאם לנספחים 1-3. תואם (813.50). בסעיף 4.1.2(א5) - "מס' הקומות המירבי לבנייה המוצעת בתא שטח חדש מס' 104 הוא 3 קומות מעל למפלס כניסה הקובעת ו-3 קומות תת קרקעיות, מתחת לכניסה הקובעת. על אף האמור לעיל, לצורך חיבור המבנה המתוכנן בתא שטח מס' 104, והחניון התת קרקעי שבתא שטח 103, תתאפשר בניית אגף מחבר בן 5 קומות תת קרקעיות בתא שטח 104. כמו כן, תתאפשר בניית חדר מדרגות ופיר מעלית בתא שטח 104 אל החניון התת קרקעי עד 4 קומות מתחת לקרקע." עומד בנדרש. בסעיף 4.1.2(א7) - נספחי בינוי מנחים ומחייבים בנושאים- גיבה הבנייה ומס' הקומות המירביים, קוי הבנין המירביים, הבניינים/הקירות/הגדרות המיועדים לשימור. עבור מתקנים טכניים מעל גובה הנקבע בהוראות התכנית, קיים מסמך מדיניות (מתוּק בארכיב האופטי) בנושא המאפשר לתכנן מעבר לגובה הנקבע עפ"י התכנית החלה במקום. קווי בנין- ע"פ התשריט. בסעיף 4.1.2(ו'1) - עיצוב אדריכלי- בניה באבן- הבניה בתחום שטח מס' 104 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה. עומדים במותר לעניין האחוז המתוכנן באבן. בסעיף 4.1.2(ו'3) - גגות- תא שטח 104- גג שטוח. בסעיף 4.1.2(ו'4) - הנחיות לגגות שטוחים- גובה מעקה..לא יעלה על 1.3 מ'..גישה ע"י מדרגות ומעלית, גישה לכל משתמשי הבניין. בגג טכני מוצע יותר- ע"פ מסמך המדיניות המצורף. בסעיף 4.1.2(ו'5) - גדרות- בתא שטח 104...תותר הקמת גדרות חדשות בגבולות תאי השטח שבתכנית, בהתאם לפרט גדר המצורף לנספח 2 בלבד...מסד אבן, נדבך ראש בגובה כ-50 ס"מ בתוספת גדר מסגרות מעוצבת כעל פי הפרט המצורף לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור. תנאי להיתר- תיקון ועיצוב הגדרות בהתאם לסעיף 4.1.2(ו'5) ונספח 2 בתכנית החלה במקום.		

בסעיף 4.1.2(ז')- זיקת הנאה – השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים מקבילים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה כלשהיא. תנאי להיתר- רישום הערת אזהרה כנדרש. בסעיף 4.1.2(ח')- "...המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 104 יהרסו ויפונו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח זה על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. אין צורך באישור יחידת השימור לביצוע עבודות הריסה של המבנים וחלקי המבנים, כאמור". בסעיף 4.1.2(י')- "תותר הצבת קולטי שמש/תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים של תוספות הבניה המוצעים בתכנית בתא שטח 104 ו-101 בלבד. מתוכננת חצר מערכות בקומת הקרקע מערבית למבנה. בסעיף 4.1(גד')- "תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה הנדרש ולדרך הגישה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים...." תכנון החניון מוגש בתיק מס': 2024/270.01 ומקודם במקביל. הוכנס כנתאי להיתר. בסעיף 4.1(גיט')- תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של התכנית במודל העיר בתיאום בתיאום עם בית המודל ע"י המתכננים ועל חשבונם. תנאי להיתר. בסעיף 5- טבלת זכויות והוראות בניה- מגרש 104- שטחים מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 2200 מ"ר, שירות: 1000 מ"ר, שטחים מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי: 3500 מ"ר, שירות: 1750 מ"ר. לא יותר ניוד שטחים. גובה- בהתאם לנספחים. קווי בניין- בהתאם לתשריט. מס' קומות- 4 מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת לכניסה הקובעת. עומד בנדרש. מתוכננים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף 6.6- סטיה נכרת- בגובה הבניה, קווי הבנין, הוראות שימור, מיקום כניסה ויציאה לחניון..., ניוד שטחים ושלבויות ביצוע. בסעיף 7.1- שלבי ביצוע : סעיף 1- היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו- אישור תכנית פיתוח זמני לכיכר הציבורים בתחום השצ"פ, והשביל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכיל בין השאר		

מתווה להעתקת החומות ההסטוריות הגובלות ברחוב מלכי ישראל והרב פלדמן. הוכנס כתנאי להיתר. סעיף 6- בניית המבנה בתא שטח 104- המבנה יבנה בהינף אחד ובכלל זאת הקומות התת קרקעיות. סעיף 7- קבלת טופס 4 לאכלוס המבנה בתא שטח 104- השלמת פיתוח החניון ופיתוח הכיכר בגג החניון בתא שטח 103. הוכנס כתנאי לטופס 4. שטחים : מגרש 104- מאושר ע"פ תכנית 298893 : שטחים מעל הכניסה הקובעת - עיקרי : 2200 מ"ר, שירות : 1000 מ"ר, שטחים מתחת לכניסה הקובעת - עיקרי : 3500 מ"ר, שירות : 1750 מ"ר. שטחים מוצעים : נשלח מיל לעורך הבקשה להבהרה שטחים מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2,022.46 מ"ר, שירות : 999.49 מ"ר, שטחים מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 2,083.17 מ"ר, שירות : 1,749.50 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 4,105.63 מ"ר, סה"כ שטח שירות מוצע : 2,748.99 מ"ר, סה"כ שטחים : 6,854.62 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. אין חריגה מגבולות המגרש. תכנון ביתן שומר- תנאי להיתר. חניה : חו"ד מח' התנועה מיום 02/12/2024 : "אין התנגדות לתכנית עבור תיקי היתר : 2024/0270.00 2024/0270.01 מוצע חניון תת קרקעי ציבורי על פי תב"ע 298893 סעיף 4.2 החניון יהיה לציבור הרחב וישמש גם את באי מגרשים 104, 101 על פי תקן לשימושים של מגרשי הציבור בתחום התכנית דרוש עבור		

מוזיאון, ת"ת, מתנ"ס ואולפנה 191 מ"ח. מוצע 191 בחניון תת"ק שבתא שטח 103 + 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי עבור הת"ת ומפרץ הורדה לאוטובוס ברחוב מלכי ישראל. תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- קראוס." ע"פ טבלת יועץ התנועה מתוכנן חניון עתידי בתא שטח 103 (ת.ב. 2024/270.01), תכנון החניון אינו כלול בבקשה זו, וייתן את המענה לבקשה זו בעתיד כמפורט להלן- עבור המתנ"ס : תקן מ"ח- 1: 50 , נדרשים 32 מ"ח עבור שטח של כ-1,595 מ"ר . תקן אופניים ואופנועים- 1: 100 , נדרשים 16 מ"ח לאופניים+16 מ"ח לאופנועים. עבור התלמוד תורה : נדרש מפרץ הורדה לאוטובוסים בלבד. סה"כ עתידי מתוכנן בחניון תא שטח 103- לא כלול בבקשה זו- (ת.ב. 2024/270.01) : 48 מ"ח הכוללות 3 חניות נגישות, 16 מ"ח לאופניים, 16 מ"ח לאופנועים וכן מפרץ הורדה לאוטובוסים ברח' מלכי ישראל. עודף החניה ישמש לתוספת בינוי עתידי. חו"ד מח' הדרכים מיום 25/12/2024 : "משוחרר לדיון בוועדה בלבד". תנאים להיתר וטופס 4 מפורטים בהמשך בתנאים. איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 17/03/25 שפ"ע- אושר בתאריך 01/07/25. תברואה- אושר בתאריך 04/12/24 שימור- אושר בתאריך 01/10/24- ניתנו הערות ע"פ הנחיות השימור, תנאים שירשמו בהיתר הבניה ותנאי לטופס 4, תנאי להיתר- הטמעת הנחיות מחלקת השימור (מצורף בארכיב		

האופטי). מבני ציבור- אושר בתאריך 07/08/24. עתיקות- התקבל מסמך מקדים. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 298893 תחילת תוקף : 20/07/2019 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור המלצת המחלקה : על המקום חלה תכנית 298893 משנת 2019 הקובעת : בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ומשנה את תכנית 2447ג' למעט המפורט בתכנית זו. בסעיף 4.1.1- שימושים- תא שטח 104- "בי"ס או 3 תלמודי תורה, בתת הקרקע מתנ"ס ו/או מנהל קהילתי ואולם ספורט. האולם ישמש כאולם תרבות וספורט הן לצרכי ביה"ס והן לצרכי המתנ"ס". מוצע בבקשה זו- בי"ס 22 כיתות (כולל 16 כיתות לת"ת, 6 כיתות לחטיבה צעירה), ומנהל קהילתי כולל אולם רב תכליתי בקומה 2-. בסעיף 4.1.2-א-3- "תותר הקמת חניון תת קרקעי...ולשימוש הבניינים כאמור, בתחום תא שטח חדש מס' 103, בכפוף למפורט בסעיף 4.2 להלן. מובהר כי לא יותר שינוי של מיקום הכניסה והיציאה, שהינם מרחוב פלדמן, לחניון שמתחת לשצ"פ וזאת ע"מ להבטיח תפקוד נאות של החניון ולמנוע פגיעה במבנים לשימור". מיקום הכניסה כנדרש וע"פ נספח הבינוי. בסעיף 4.2.2(ד1)- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון הציבורי התת קרקעי ודרך הגישה אליו לאישור המח' להסדרי תנועה...."- תכנון החניון מוגש בתיק מס': 2024/270.01 ומקודם במקביל. הוכנס כנתאי להיתר.	23/07/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיף 4.1.2(א4)- לא תותר סטיה במפלס ה-0.00 בהתאם לנספחים 1-3. תואם (813.50). בסעיף 4.1.2(א5)- "מס' הקומות המירבי לבנייה המוצעת בתא שטח חדש מס' 104 הוא 3 קומות מעל למפלס כניסה הקובעת ו- 3 קומות תת קרקעיות, מתחת לכניסה הקובעת. על אף האמור לעיל, לצורך חיבור המבנה המתוכנן בתא שטח מס' 104, והחניון התת קרקעי שבתא שטח 103, תתאפשר בניית אגף מחבר בן 5 קומות תת קרקעיות בתא שטח 104. כמו כן, תתאפשר בניית חדר מדרגות ופיר מעלית בתא שטח 104 אל החניון התת קרקעי עד 4 קומות מתחת לקרקע." עומד בנדרש. בסעיף 4.1.2(א7)- נספחי בינוי מנחים ומחייבים בנושאים- גיבה הבנייה ומס' הקומות המירביים, קוי הבנין המירביים, הבניינים/הקירות/הגדרות המיועדים לשימור. עבור מתקנים טכניים מעל גובה הנקבע בהוראות התכנית, קיים מסמך מדיניות (מתוּק בארכיב האופטי) בנושא המאפשר לתכנן מעבר לגובה הנקבע עפ"י התכנית החלה במקום. קווי בנין- ע"פ התשריט. בסעיף 4.1.2(א1)- עיצוב אדריכלי- בניה באבן- הבניה בתחום שטח מס' 104 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה. עומדים במותר לעניין האחוזה המתוכנן באבן. בסעיף 4.1.2(א3)- גגות- תא שטח 104- גג שטוח. בסעיף 4.1.2(א4)- הנחיות לגגות שטוחים- גובה מעקה..לא יעלה על 1.3 מ'...גישה ע"י מדרגות ומעלית, גישה לכל משתמשי הבניין. בגג טכני מוצע יותר- ע"פ מסמך המדיניות המצורף. בסעיף 4.1.2(א5)- גדרות- בתא שטח 104...תותר הקמת גדרות חדשות בגבולות תאי השטח שבתכנית, בהתאם לפרט גדר המצורף לנספח 2 בלבד...מסד אבן, נדבך ראש בגובה כ-50 ס"מ בתוספת גדר מסגרות מעוצבת כעל פי הפרט המצורף לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור. תנאי להיתר- תיקון ועיצוב הגדרות בהתאם לסעיף 4.1.2(א5) ונספח 2 בתכנית החלה במקום. בסעיף 4.1.2(אז)- זיקת הנאה – השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים מקבילים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה כלשהיא. תנאי להיתר- רישום הערת אזהרה כנדרש. בסעיף 4.1.2(אח5)- "...המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 104 יהרסו ויפוננו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח זה על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. אין צורך באישור יחידת השימור לביצוע עבודות הריסה של המבנים וחלקי המבנים, כאמור".		

בסעיף 4.1.2(י"א) - "תותר הצבת קולטי שמש/תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים של תוספות הבניה המוצעים בתכנית בתא שטח 104 ו-101 בלבד. מתוכננת חצר מערכות בקומת הקרקע מערבית למבנה. בסעיף 4.1(ג"ד) - "תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה הנדרש ולדרך הגישה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים...." תכנון החניון מוגש בתיק מס': 2024/270.01 ומקודם במקביל. הוכנס כתנאי להיתר. בסעיף 4.1(ג"ט) - תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של התכנית במודל העיר בתיאום בתיאום עם בית המודל ע"י המתכננים ועל חשבונם. תנאי להיתר. בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מגרש 104 - שטחים מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2200 מ"ר, שירות : 1000 מ"ר, שטחים מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 3500 מ"ר, שירות : 1750 מ"ר. לא יותר ניווד שטחים. גובה- בהתאם לנספחים. קווי בניין- בהתאם לתשריט. מס' קומות- 4 מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת לכניסה הקובעת. עומד בנדרש. מתוכננים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בסעיף 6.6 - סטיה נכרת- בגובה הבניה, קווי הבנין, הוראות שימור, מיקום כניסה ויציאה לחניון..., ניווד שטחים ושלביות ביצוע. בסעיף 7.1 - שלבי ביצוע : סעיף 1- היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו- אישור תכנית פיתוח זמני לכיכר הציבורים בתחום השצ"פ, והשביל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכיל בין השאר מתווה להעתקת החומות ההסטוריות הגובלות ברחוב מלכי ישראל והרב פלדמן. הוכנס כתנאי להיתר. סעיף 6- בניית המבנה בתא שטח 104- המבנה יבנה בהינף אחד ובכלל זאת הקומות התת קרקעיות. סעיף 7- קבלת טופס 4 לאכלוס המבנה בתא שטח 104- השלמת פיתוח החניון ופיתוח הכיכר בגג החניון בתא שטח 103. הוכנס כתנאי לטופס 4.		

שטחים : מגרש 104- מאושר ע"פ תכנית 298893 : שטחים מעל הכניסה הקובעת - עיקרי : 2200 מ"ר, שירות : 1000 מ"ר, שטחים מתחת לכניסה הקובעת - עיקרי : 3500 מ"ר, שירות : 1750 מ"ר. שטחים מוצעים : נשלח מיל לעורך הבקשה להבהרה שטחים מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2,022.46 מ"ר, שירות : 999.49 מ"ר, שטחים מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 2,083.17 מ"ר, שירות : 1,749.50 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 4,105.63 מ"ר, סה"כ שטח שירות מוצע : 2,748.99 מ"ר, סה"כ שטחים : 6,854.62 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. אין חריגה מגבולות המגרש. תכנון ביתן שומר- תנאי להיתר. חניה : חו"ד מח' התנועה מיום 02/12/2024 : "אין התנגדות לתכנית עבור תיקי היתר : 2024/0270.00 2024/0270.01 מוצע חניון תת קרקעי ציבורי על פי תב"ע 298893 סעיף 4.2 החניון יהיה לציבור הרחב וישמש גם את באי מגרשים 104, 101 על פי תקן לשימושים של מגרשי הציבור בתחום התכנית דרוש עבור מוזיאון, ת"ת, מתנ"ס ואולפנה 191 מ"ח. מוצע 191 בחניון תת"ק שבתא שטח 103 + 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי עבור הת"ת ומפרץ הורדה לאוטובוס ברחוב מלכי ישראל. תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- קראוס." ע"פ טבלת יועץ התנועה מתוכנן חניון עתידי בתא שטח 103 (ת.ב. 2024/270.01), תכנון החניון אינו כלול בבקשה זו, וייתן את המענה לבקשה זו בעתיד כמפורט להלן-		

עבור המתנ"ס : תקן מ"ח- 1: 50 , נדרשים 32 מ"ח עבור שטח של כ-1,595 מ"ר . תקן אופניים ואופנועים- 1: 100 , נדרשים 16 מ"ח לאופניים+16 מ"ח לאופנועים. עבור התלמוד תורה : נדרש מפרץ הורדה לאוטובוסים בלבד. סה"כ עתידי מתוכנן בחניון תא שטח 103- לא כלול בבקשה זו- (בת.ב. 2024/270.01) : 48 מ"ח הכוללות 3 חניות נגישות, 16 מ"ח לאופניים, 16 מ"ח לאופנועים וכן מפרץ הורדה לאוטובוסים ברח' מלכי ישראל. עודף החניה ישמש לתוספת בינוי עתידי. חו"ד מח' הדרכים מיום 25/12/2024 : "משוחרר לדיון בוועדה בלבד". תנאים להיתר וטופס 4 מפורטים בהמשך בתנאים. איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 17/03/25 שפי"ע- אושר בתאריך 01/07/25 תברואה- אושר בתאריך 04/12/24 שימור- אושר בתאריך 01/10/24 ניתנו הערות ע"פ הנחיות השימור, תנאים שירשמו בהיתר הבניה ותנאי לטופס 4, תנאי להיתר- הטמעת הנחיות מחלקת השימור (מצורף בארכיב האופטי). מבני ציבור- אושר בתאריך 07/08/24. עתיקות- התקבל מסמך מקדים. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	4
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	14
	אישור חברת חשמל	15
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	16
	חתימת הנכסים התקבלה לפתיחת תיק בלבד	17
	אישור מחלקת דרכים, בהתאם לכלל ההערות שניתנו בתאריך 25/12/24.	18
	בהתאם לחו"ג אגף תברואה- יש להגיש תכנית נוספת עם תיקונים- אוורור, ברז מים, גג קל, רצפת בטון, תאורה.	19
	בהתאם לחו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	20
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.	21
	טיפול ברישום הערת אזהרה לענין זיקת הנאה למעבר ברכב דרומית למגרש.	22
	תיקון ועיצוב הגדרות בהתאם לסעיף 4.1.2(ו'5) ונספח 2 בתכנית החלה במקום.	23
	ע"פ סעיף 4.1.4(ג'ט') בתכנית החלה במקום- תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של התכנית במודל העיר בתיאום בתיאום עם בית המודל ע"י המתכננים ועל חשבונם.	24
	ע"פ סעיף 4.1.4(ג'ט') בתכנית החלה במקום- תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של התכנית במודל העיר בתיאום בתיאום עם בית המודל ע"י המתכננים ועל חשבונם.	25
	ע"פ סעיף 7.1- שלבי ביצוע: סעיף 1- היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו- אישור תכנית פיתוח זמני לכיכר הציבורים בתחום השצ"פ, והשביל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכיל בין השאר מתווה להעתקת החומות ההסטוריות הגובלות ברחוב מלכי ישראל והרב פלדמן.	26
	הטמעת אישור שימור בעניין הערות שניתנו.	27
	ע"פ סעיף 4.2.2(ד'1)- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון הציבורי התת קרקעי ודרך הגישה אליו לאישור המח' להסדרי תנועה...."	28
	תכנון ביתן שומר בהתאם לתקנות התו"ב.	29
	ע"פ אישור שפ"ע- תנאי להיתר – הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל.	30
	עפ"י סעיף 4.1(ג'ד)-תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה הנדרש לדרך הגישה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים...."	31
	תנאי למתן היתר בניה, 'הא אישור הוועדה המקומית לתכנון החניון המוצע בבקשה 2024/270.1 לפי סעיף 4.1(ג'ד')	32

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

המלצת המחלקה :

על המקום חלה תכנית 298893 משנת 2019 הקובעת :

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ומשנה את תכנית 2447 ג' למעט המפורט בתכנית זו.

בסעיף 4.1.1- שימושים- תא שטח 104- "בי"ס או 3 תלמודי תורה, בתת הקרקע מתנ"ס ו/או מנהל קהילתי ואולם ספורט. האולם ישמש כאולם תרבות וספורט הן לצרכי ביה"ס והן לצרכי המתנ"ס". מוצע בבקשה זו- בי"ס 22 כיתות (הכולל 16 כיתות לת"ת, 6 כיתות לחטיבה צעירה), ומנהל קהילתי כולל אולם רב תכליתי בקומה 2-.

בסעיף 4.1.2.א-3- "תותר הקמת חניון תת קרקעי...ולשימוש הבניינים כאמור, בתחום תא שטח חדש מס' 103, בכפוף למפורט בסעיף 4.2 להלן. מובהר כי לא יותר שינוי של מיקום הכניסה והיציאה, שהינם מרחוב פלדמן, לחניון שמתחת לשצ"פ וזאת ע"מ להבטיח תפקוד נאות של החניון ולמנוע פגיעה במבנים לשימור". מיקום הכניסה כנדרש וע"פ נספח הבינוי.

בסעיף 4.2.2(ד1)- תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון הציבורי התת קרקעי ודרך הגישה אליו לאישור המח' להסדרי תנועה...."- תכנון החניון מוגש בתיק מס': 2024/270.01 ומקודם במקביל. הוכנס כנתאי להיתר.

בסעיף 4.1.2(א4)- לא תותר סטיה במפלס ה0.00 בהתאם לנספחים 1-3-1. תואם (813.50).

בסעיף 4.1.2(א5)- "מס' הקומות המירבי לבנייה המוצעת בתא שטח חדש מס' 104 הוא 3 קומות מעל למפלס כניסה הקובעת ו-3 קומות תת קרקעיות, מתחת לכניסה הקובעת.

על אף האמור לעיל, לצורך חיבור המבנה המתוכנן בתא שטח מס' 104, והחניון התת קרקעי שבתא שטח 103, תתאפשר בניית אגף מחבר בן 5 קומות תת קרקעיות בתא שטח 104.

כמו כן, תתאפשר בניית חדר מדרגות ופיר מעלית בתא שטח 104 אל החניון התת קרקעי עד 4 קומות מתחת לקרקע." עומד בנדרש.

בסעיף 4.1.2(א7)- נספחי בינוי מנחים ומחייבים בנושאים- גיבה הבנייה ומס' הקומות המירביים, קוי הבנין המירביים, הבניינים/הקירות/הגדרות המיועדים לשימור. עבור מתקנים טכניים מעל גובה הנקבע בהוראות התכנית, קיים מסמך מדיניות (מתוּיֵק בארכיב האופטי) בנושא המאפשר לתכנן מעבר לגובה הנקבע ע"י התכנית החלה במקום.

קווי בנין- ע"פ התשריט.

בסעיף 4.1.2(ו1)- עיצוב אדריכלי- בניה באבן- הבניה בתחום שטח מס' 104 תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה.

עומדים במותר לעניין האחוז המתוכנן באבן.

בסעיף 4.1.2(ו3)- גגות- תא שטח 104- גג שטוח.

בסעיף 4.1.2(ו4)- הנחיות לגגות שטוחים- גובה מעקה..לא יעלה על 1.3 מ'...גישה ע"י מדרגות

ומעלית, גישה לכל משתמשי הבניין. בגג טכני מוצע יותר- ע"פ מסמך המדיניות המצורף.

בסעיף 4.1.2(ו'5)- גדרות- בתא שטח 104...תותר הקמת גדרות חדשות בגבולות תאי השטח שבתכנית, בהתאם לפרט גדר המצורף לנספח 2 בלבד...מסד אבן, נדבך ראש בגובה כ-50 ס"מ בתוספת גדר מסגרות מעוצבת כעל פי הפרט המצורף לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור.

תנאי להיתר- תיקון ועיצוב הגדרות בהתאם לסעיף 4.1.2(ו'5) ונספח 2 בתכנית החלה במקום.

בסעיף 4.1.2(ז'4)- זיקת הנאה – השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים מקבילים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה כלשהיא. תנאי להיתר- רישום הערת אזהרה כנדרש.

בסעיף 4.1.2(ח'5)- "...המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 104 יהרסו ויפונו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח זה על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. אין צורך באישור יחידת השימור לביצוע עבודות הריסה של המבנים וחלקי המבנים, כאמור".

בסעיף 4.1.2(י'1)- "תותר הצבת קולטי שמש/תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים של תוספות הבניה המוצעים בתכנית בתא שטח 104 ו-101 בלבד. מתוכננת חצר מערכות בקומת הקרקע מערבית למבנה.

בסעיף 4.1.4(ג'ד)- "תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה הנדרש ולדרך הגישה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים...." תכנון החניון מוגש בתיק מס': 2024/270.01 ומקודם במקביל. הוכנס כנתאי להיתר.

בסעיף 4.1.4(ג'ט)- תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של התכנית במודל העיר בתיאום בתיאום עם בית המודל ע"י המתכננים ועל חשבונם. תנאי להיתר.

בסעיף 5- טבלת זכויות והוראות בניה- מגרש 104-

שטחים מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2200 מ"ר, שירות : 1000 מ"ר,

שטחים מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 3500 מ"ר, שירות : 1750 מ"ר.

לא יותר ניוד שטחים.

גובה- בהתאם לנספחים.

קווי בניין- בהתאם לתשריט.

מס' קומות- 4 מעל הכניסה הקובעת ו-5 מתחת לכניסה הקובעת.

עומד בנדרש. מתוכננים 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בסעיף 6.6- סטיה נכרת- בגובה הבניה, קווי הבנין, הוראות שימור, מיקום כניסה ויציאה לחניון..., ניוד שטחים ושלביות ביצוע.

בסעיף 7.1- שלבי ביצוע :

סעיף 1- היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו- אישור תכנית פיתוח זמני לכיכר הציבורים בתחום השצ"פ, והשביל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכיל בין השאר מתווה להעתקת החומות ההיסטוריות הגובלות ברחוב מלכי ישראל והרב פלדמן. הוכנס כנתאי להיתר.

סעיף 6- בניית המבנה בתא שטח 104- המבנה יבנה בהינף אחד ובכלל זאת הקומות התת קרקעיות.

סעיף 7- קבלת טופס 4 לאכלוס המבנה בתא שטח 104- השלמת פיתוח החניון ופיתוח הכיכר בגג החניון בתא שטח 103. הוכנס כתנאי לטופס 4.

שטחים :

מגרש 104-

מאושר ע"פ תכנית 298893 :

שטחים מעל הכניסה הקובעת - עיקרי : 2200 מ"ר, שירות : 1000 מ"ר,

שטחים מתחת לכניסה הקובעת - עיקרי : 3500 מ"ר, שירות : 1750 מ"ר.

שטחים מוצעים : נשלח מיל לעורך הבקשה להבהרה

שטחים מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2,022.46 מ"ר, שירות : 999.49 מ"ר,

שטחים מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 2,083.17 מ"ר, שירות : 1,749.50 מ"ר,

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 4,105.63 מ"ר,

סה"כ שטח שירות מוצע : 2,748.99 מ"ר,

סה"כ שטחים : 6,854.62 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

תכנון ביתן שומר- תנאי להיתר.

חניה :

חוו"ד מח' התנועה מיום 02/12/2024 : "אין התנגדות לתכנית עבור תיקי היתר : 2024/0270.00
2024/0270.01 מוצע חניון תת קרקעי ציבורי על פי תב"ע 298893 סעיף 4.2 החניון יהיה לציבור
הרחב וישמש גם את באי מגרשים 104, 101 על פי תקן לשימושים של מגרשי הציבור בתחום
התכנית דרוש עבור מוזיאון, ת"ת, מתנ"ס ואולפנה 191 מ"ח. מוצע 191 בחניון תת"ק שבתא שטח
103 + 3 מפרצי הורדה לרכב פרטי עבור הת"ת ומפרץ הורדה לאוטובוס ברחוב מלכי ישראל.
תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור
לתכנית. יועץ תנועה- קראוס."

ע"פ טבלת יועץ התנועה מתוכנן חניון עתידי בתא שטח 103 (ת.ב. 2024/270.01), תכנון החניון אינו
כלול בבקשה זו, וייתן את המענה לבקשה זו בעתיד כמפורט להלן-

עבור המתנ"ס :

תקן מ"ח- 1: 50 , נדרשים 32 מ"ח עבור שטח של כ-1,595 מ"ר .

תקן אופניים ואופנועים- 1: 100 , נדרשים 16 מ"ח לאופניים+16 מ"ח לאופנועים.

עבור התלמוד תורה :

נדרש מפרץ הורדה לאוטובוסים בלבד.

סה"כ עתידי מתוכנן בחניון תא שטח 103- לא כלול בבקשה זו- (בת.ב. 01.270/2024) :

48 מ"ח הכוללות 3 חניות נגישות, 16 מ"ח לאופניים, 16 מ"ח לאופנועים וכן מפרץ הורדה לאוטובוסים ברח' מלכי ישראל.

עודף החניה ישמש לתוספת בינוי עתידי.

חוו"ד מח' הדרכים מיום 25/12/2024 : "משוחרר לדיון בוועדה בלבד". תנאים להיתר וטופס 4 מפורטים בהמשך בתנאים.

איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 17/03/25

שפ"ע- אושר בתאריך 01/07/25

תברואה- אושר בתאריך 04/12/24

שימור- אושר בתאריך 01/10/24-

ניתנו הערות ע"פ הנחיות השימור,

תנאים שירשמו בהיתר הבניה ותנאי לטופס 4,

תנאי להיתר- הטמעת הנחיות מחלקת השימור (מצורף בארכיב האופטי).

מבני ציבור- אושר בתאריך 07/08/24

עתיקות- התקבל מסמך מקדים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 30/07/2025 - ה אב תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת רשות רישוי
מספר ועדה	2025/47
מספר בקשה	<u>2015/0762.02</u>
מספר סידורי	<u>115</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת אגף 2 כיתות מעון יום על גג מעון יום קיים לפי היתר 2015/762.00. פירוק פרגולות המאושרות בהיתר 2015/762.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבנה ציבור ע.ירושלים א.ב.ד.א נדלן
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יוסף בורג 2, קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30864	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5649	תחילת תוקף	17/02/2004			

תאור הבקשה

בשכונת קרית האומה בגוש 30864, חלקה 18, קיים בצידה הצפוני של החלקה מבנה בן קומה אחת המשמש למעון יום בן 3 כיתות (ת.ב. 2015/762) הכניסה למעון הינה מצידה הצפוני של החלקה. עוד קיים בצדה הדרומי של החלקה מבנה בן 2 קומות המשמש עבור 2 כיתות גנ"י (ת.ב. 2014/0085.00), והכניסה אליהן הינה מצידה הדרומי והמזרחי של החלקה.

בנוסף בת.ב. 2015/762.01 יצא חידוש היתר לתיק המקור (ת.ב. 2015/762).

בבקשה שלפנינו מוצעת תוספת קומה מעל מבנה מעון קיים (ת.ב. 2015/762) עבור אגף בן 2 כיתות, ממ"מ, 2 מעליות, ופירוק פרגולות המאושרות במסגרת היתר בת.ב. 2015/762.

הכניסה לתוספת מוצעת מצידה הצפוני של החלקה ממפלס +799.50.

הבקשה נדונה בוועדה ב31/12/24,

מובאת לדיון בשנית לאחר ביצוע פרסום נוסף בעניין מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש והקלה בענין שימוש חומרי הבניה.

תכנית קומת קרקע - כניסה מפלס +799.50=-0.00 :

מצידו הצפוני למבנה הקיים מוצעת תוספת מקורה עבור מבואת כניסה, מדרגות, מעלית נוסעים ומעלית מזון המאפשרות גישה לקומה העליונה.

תכנית קומה 1 - מפלס +803.05=+3.55 : 2 כיתות מעון יום עבור תינוקות ופעוטות. כל כיתת מעון כוללת : מחסן, שירותים וציאה לחצר נפרדת לכל כיתת מעון. מוצע ממ"מ אשר ישמש את שתי הכיתות כאשר מוצעות 2 כניסות לממ"מ האחת מכיתת הפעוטות והשניה הינה דרך החצר של כיתת התינוקות.

בנוסף מוצעת גומחה לעגלות מזון, מעלית מזון, מעלית נוסעים, גרם מדרגות מקומת הקרקע

וגרם מדרגות חיצוני נוסף המיועד למילוט המוצע דרומית למבנה והינו חלק מפיתוח השטח.

עוד מוצע פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו כשטח שירות בתיק המקור.

תכנית קומת גג מפלס +806.40=+6.90 : מוצע גג טכני שטוח עם אפשרות עליה לגג ע"י פתח יציאה לגג.

שטחים :

עיקרי : 219.43 מ"ר שירות : 97.22 מ"ר סה"כ מוצע : 316.65 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

קווי בניין : ישנה חריגה מקו בנין קדמי לטובת מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש.

בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

	מתאריך	

על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור בסעיף 15.3 - מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן) בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית". בסעיף 15.3.1 - מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00- עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בוצע פרסום חוזר בו פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש . בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". הקלה פורסמה בנושא זה, ללא מתנגדים. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 :	24/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר. סה"כ : 1,500 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון+ גניי) : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר. סה"כ : 821.29 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר. סה"כ : 316.65 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- -0.62 מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה.		

יש חריגה מקו בנין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה. חו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גני"י. מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. לאחר הדיון שהתקיים בתאריך 31/12/24 הבקשה פורסמה שוב עפ"י הנוסח הנ"ל :		

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות מגרש, על "דרך קיימת ו/או מאושרת" לפי תכנית 5649. הקלה מסעיף 23.14 בדבר שימוש בחומרי בניה. תום מועד התנגדויות : 13/05/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5649 תחילת תוקף : 17/02/2004 ייעוד הקרקע : שטח לבנייני ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור בסעיף 15.1 - 3- מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן) בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית".	29/05/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיף 15.3.1 – מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00- עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגני, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בוצע פרסום חוזר בו פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש . בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". הקלה פורסמה בנושא זה, ללא מתנגדים. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר. סה"כ : 1,500 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון+ גני) : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר. סה"כ : 821.29 מ"ר.		

שטחים מוצעים בבקשה זו : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר. סה"כ : 316.65 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62- מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה.		

חו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. לאחר הדיון שהתקיים בתאריך 31/12/24 הבקשה פורסמה שוב עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות מגרש, על "דרך קיימת ו/או מאושרת" לפי תכנית 5649. הקלה מסעיף 23.14 בדבר שימוש בחומרי בניה. תום מועד התנגדויות : 13/05/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		

1. "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות מגרש, על "דרך קיימת ו/או מאושרת" לפי תכנית 5649". 2. "הקלה מסעיף 23.14 בדבר שימוש בחומרי בניה"	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה היא לתוספת אף 2 כיתות מעון יום על גג מעון יום קיים לפי היתר 2015/0762.00 הועדה פוטרת מ- 2 מקומות חניה בכפוף לאשור הסדרי תנועה מכוח סמכותה לפי 5166 ב'. בת"ע דרישת תיאום מול אדריכל קרית הלאום יש לברר מול הוועדה המחוזית מי האדריכל ולתאם עימו כתנאי להפצה לגורמים . על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור בסעיף 15. 3- מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן) בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית". בסעיף 15.3.1 – מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00- עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15. 8- תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. לא פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש . בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

להכרעת הוועדה : באם יש לפרסם הקלה לעניין זה. בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". ע"פ תשובת אד ענת קלינמן מתאריך 05.12.24 : אינה רואה מניעה בשימוש בחמרים שאינם אבן בפרויקט זה, הבקשה נבחנה ונמצאה ראויה עיצובית. ניתן לאשר שילוב האלומיניום באזור הכניסה. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר. סה"כ : 1,500 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון + גני"י) : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר. סה"כ : 821.29 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר. סה"כ : 316.65 מ"ר.		

סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62- מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה. חו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166 רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. פרסום :		

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור בסעיף 15.3 - מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן) בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית". בסעיף 15.3.1 - מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00- עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. לא פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש .	10/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה : באם יש לפרסם הקלה לעניין זה. בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". ע"פ תשובת אד ענת קלינמן מתאריך 05.12.24 : אינה רואה מניעה בשימוש בחמרים שאינם אבן בפרויקט זה, הבקשה נבחנה ונמצאה ראויה עיצובית. ניתן לאשר שילוב האלומיניום באזור הכניסה. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר. סה"כ : 1,500 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון+ גני"י) : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר. סה"כ : 821.29 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר. סה"כ : 316.65 מ"ר.		

סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62- מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תבי"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה. חו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גניי. מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.		

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס"ת תכנית שחלה בחלקה : 5649 תחילת תוקף : 17/02/2004 ייעוד הקרקע : שטח לבנייני ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור בסעיף 15.3- מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן)	10/12/2024	חוות דעת תכנונית

בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית". בסעיף 15.3.1 – מגרשים חדשים מס"מ 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00- עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגני, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. לא פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש . בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה : באם יש לפרסם הקלה לעניין זה. בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". ע"פ תשובת אד ענת קלינמן מתאריך 05.12.24 : אינה רואה מניעה בשימוש בחמרים שאינם אבן בפרויקט זה, הבקשה נבחנה ונמצאה ראויה עיצובית. ניתן לאשר שילוב האלומיניום באזור הכניסה. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר. סה"כ : 1,500 מ"ר.		

שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון + גני"י) : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר. סה"כ : 821.29 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר. סה"כ : 316.65 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62- מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה :		

ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה. חו"ד מח"י התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גני". מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ"י עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ"י עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
1. הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של כ- 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א. ובהתאם לסעיף 4(א)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה 2. הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של כ-1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א. ובהתאם לסעיף 4(א)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה	02/04/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
כן	אישור משרד הבריאות	11
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים	12
	אישור חברת תקשורת (בזק)	13
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	14
	הצהרת עורך הבקשה	15
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	16
	אישור חברת חשמל	17
	ע"פ דרישת איכות הסביבה- מסחר-מצורפת תכנית מסחר הכוללת מפריד שומנים ומנדף. המנדף יעלה לגג הגבוה ביותר.	18
	תיקון המפלסים האבסולוטיים של הקומות כנדרש.	19
	סימון הריסת פרגולות בצורה ברורה יותר, וכן להוסיף סימוני הריסה בחזיתות והחתכים.	20
	לתקן בטבלת מאזן החניה את המילים גן ילדים למעון יום קיים.	21
	סימון מיקום חניה נגישה קיימת ופירוט במאזן החניה.	22
	סימון מיקום חניה נגישה קיימת ופירוט במאזן החניה.	23
	סימון מיקום חניה נגישה קיימת ופירוט במאזן החניה בהרמוניקה.	24

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת:

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו.

בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור

בסעיף 15.3 - מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן)

בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית".

בסעיף 15.3.1 – מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות.

בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א :

מעל למפלס ה-0.00 עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר.

סעיף 15.8 - תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה.

בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

בוצע פרסום חוזר בו פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש .

בסעיף 23.14 - " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריית הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". הקלה פורסמה בנושא זה, ללא מתנגדים.

שטחים :

שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 :

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר.

שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר.

סה"כ : 1,500 מ"ר.

שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון + גנ"י) :

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר.

שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר.

סה"כ : 821.29 מ"ר.

שטחים מוצעים בבקשה זו :

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר.

שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר.

סה"כ : 316.65 מ"ר.

סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62 מ"ר.

מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762.

בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ)

לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (1)(4)ד בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

אין חריגה מגבול מגרש.

חניה :

ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש.

בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה.

חוו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 :

אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה

עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן

עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גניי.

מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

תום מועד התנגדויות : 23/4/2024
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

לאחר הדיון שהתקיים בתאריך 31/12/24 הבקשה פורסמה שוב עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות מגרש, על "דרך קיימת ו/או מאושרת" לפי תכנית 5649.

הקלה מסעיף 23.14 בדבר שימוש בחומרי בניה.

תום מועד התנגדויות : 13/05/2025
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.