

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2023/0250.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית מלון, תעשייה ומסחר, בית מלון, משרדים, מסחר
מהות בקשה	חיזוק הבניין ותוספת שטחים וקומות לבניין קיים - תוספת למבנה קיים, והכשרתו לשימוש מסחר ומלון. כולל שיפור נגישות, בטיחות אש, מיגון ועוד. עפ"י תב"ע 101-0776021
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרימייר טריידינג בע"מ בנימין רוזנגרטן מו"ח
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המלך ג'ורג' 17, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
776021	תחילת תוקף	24/03/2021			

תאור הבקשה

במרכז העיר רח' המלך ג'ורג' 17, קיים בניין למסחר בקומת הקרקע ומעליו 6 קומות הארחה ומלונאות.

במסגרת הבקשה הנוכחית,

מוצעים תוספות וחיזוקים למבנה הקיים לשימור בצמוד לציר הרכבת הקלה,

הגדלת מספר הקומות ל-10 קומות, תוספת שטחים עבור לובי ומעלית, חדרים מחוזקים קומתיים והגדלת מספר חדרי הארחה ל-40 חדרים.

התבע כוללת שינוי ייעוד השטח מ"מסחר" ל" עירוני מעורב" הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.

המבנה הקיים מאושר בהיתרים בתיקים 79/101.00, 79/101.4

פרסום

לא בוצע פרסום במסגרת הבקשה.

הבניין גובל בקירות משותפים עם חלקות הצמודות

אך מאחר והבקשה תואמת תכנית אין צורך ביידוע נוסף לחלקות הגובלות מעבר לפרסום שנעשה במעמד התב"ע.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 776021 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום 3.11.2020

ותחילת תוקפה מיום 24.3.2021

מסמכי התכנית כוללים תשריט מחייב ונספח בינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים :

סימוני שימור, חזית מסחרית, מס' קומות וגובה.

סטייה ניכרת

ההוראות הבאות הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת :

חזית מסחרית בקומת הקרקע מסומנת בתכנית בקו סגול, ויותר בה שימוש לייעוד מסחרי בלבד, למעט כניסה לשימושים אחרים.

סומן כנדרש

ככל שיוצעו יחיד גדולות מ-65 מ"ר, יוגבל סך השטחים באופן בו סך השטחים למגורים לא יעלה על מחצית משטחי הבניין.

מוצעות יחידות קטנות מ-65 מ"ר.

גובה הבינוי המוצע וקווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים.

גובה הבינוי המוצע תואם למותר

קווי הבניין המסומנים בצבע אדום הינם עבור תת הקרקע בלבד.

פירוט הבקשה :

מפלס 3.05 -

מוצעת קומה ללא שימוש עבור מאגר מים תת קרקעי, בור מעלית וחדר משאבות ללא גישה.

קומת כניסה מפלס +0.00 +800.63

קיימת קומת מסחר בגובה 5.68 מ' וכניסה למלון בצידה המערבי.

במסגרת הבקשה מוצעים חיזוקים למבנה הקיים, שימור החזית הקדמית לרח' המלך ג'ורג' הריסת מרפסות בחלקו הצפוני של המבנה ובמקומן מוצעת מעלית העולה עד למפלס הגג.

קומת ביניים מפלס +3.04

קיימת קומה לשימוש המלון הכוללת חדרי משק בית ושירות

בחזית דרומית מוצעת תוספת למבנה הקיים המשמשת כ-לובי כניסה למלון

הכניסה ע"י גרם מדרגות חיצוני מברזל בקומת הקרקע מכיוון חזית אחורית.

קומה 1 עד קומה 4

קיימות קומות הכוללות 5 חדרי מלון בכל קומה

במסגרת הבקשה מוצע לביטול חדר מחוזק קיים ובמקומו מוצעת תוספת שטח עבור ח.מחוזק בצד המזרחי של המבנה.

קומות 5 , 6

קיימות קומות בנסיגה לכיוון חזית קדמית הכוללות 5 חדרי מלון בכל קומה

במסגרת הבקשה מוצעת הריסת הקומות ובניה מחדש בהוראת מהנדס ותוספת בנייה להשלמת הנסיגה כולל מרפסות זיז בהתאם לחזית הקיימת.

הבקשה כוללת חיזוק ושינוי המרחבים הקומתיים הקיימים.

קומה 7

מוצעת קומה חדשה הכוללת 5 חדרי מלון, ממ"ק ומרפסות זיז בהתאם לחזית הקיימת.

הגישה אל הקומות החדשות הינה ע"י 2 פירי המעלית וגרעין המדרגות הקיים.

קומות 8,9

מוצעות קומות חדשות הכוללות 5 חדרי מלון דו קומתיות ומרפסות זיו בכל קומה בהתאם לחזית הקיימת.

קומת גג מפלס +35.36

מוצעת קומת שירות חלקית הכוללת חדר מנועים ומערכות, חדר גנרטור הגישה אל הקומה ע"י פיר המעלית וגרם המדרגות.

ביתר הקומה, מוצע גג שטוח ללא שימוש.

שטחי בנייה

שטח עיקרי ע"ק מותר – 1,800 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק קיים- 1,041.76 מ"ר שטח עיקרי ע"ק מוצע – 532.16 מ"ר סה"כ : 1,573.92 מ"ר

נותרו : 226.08 מ"ר

ינויד לשטחי שירות ומרפסות (ראה מטה)– נותרו – 119.33 מ"ר

שטח שירות ע"ק מותר – 80.00 מ"ר

שטח שירות ע"ק קיים – 17.91 מ"ר שטח שירות ע"ק מוצע – 156.88 מ"ר סה"כ 174.79 מ"ר

חורג בכ- 94.79 מ"ר

יילקח משטח עיקרי

יש להציג הסבר מתחת לטבלת השטחים כאמור עבור שימוש בשטחים עיקריים לטובת שיטחי שירות ומרפסות ולציין את יתרת השטחים.

בהתאם להערות הטבלה :

בטבלה אינם נכללים שטחי מרפסות

חלוקת השטחים לעיקרי ושירות על פי הטבלה נתון לשינוי : ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות. הכל בהתאם לשימוש מבוקש בהיתר שיוגש.

בכל מקרה אין לעבור את מספר הקומות ואת השטח המירבי שנקבע : 1,880 מ"ר.

שטחי מרפסות

בקומות 7,8,9 מוצעות מרפסות זיז ברוחב של 1.86 מ' בהתאם למרפסות הקיימות בחזית

אך בשונה מנספח הבינוי המותיר מרפסות ברוחב 1.46 מ'

נספח הבינוי מחייב חלקית כאמור לעיל, עיצוב החזיתות הוא מנחה בלבד ויתואם מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר הבנייה.

בתאריך 19.5.25 התקבל אישור מטעם אדריכל העיר ראה פירוט מטה סעיף "אדריכל העיר".

התקבל אישור מטעם מחלקת שימור מתאריך 29.1.25 ראה פירוט מטה סעיף "שימור".

המרפסות המוצעות תואמות לרוחב המרפסות בחזית הקיימת על כן אין מניעה לאשר את המרפסות וזאת לאור אישור אדריכל העיר ומחלקת השימור.

להלן שטחי המרפסות המותרים בהתאם לנספח חישובי השטחים :

שטח מרפסות קיים : 22.32 מ"ר שטח מרפסות מותר לתוספת : 27.79 מ"ר

שטח מרפסות מוצע – 34.28 מ"ר

חורג מהמותר בכ- 11.96 מ"ר

יילקח מיתרת שטחים עיקריים

גובה המבנה

גובה מותר- 39.00 מ' מעל הכניסה הקובעת

גובה מצע- 39.00 מ'

תואם למותר

קומות

מותר – 10 קומות

מוצע – 10 קומות

תואם למותר

חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו

ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות תי"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל תי"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).

על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38) נספח אי לחוזר מנכ"ל משרד הפנים ייעודי חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני. (2008)

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי תי"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה .

בתאריך 25.11.24 התקבל אישור מטעם משרד ירון-שמעוני-שחם מהנדסים ויועצים בע"מ

כי הבניין הקיים יחזק ועקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות תי"י 413 על חלקיו ואין מניעה מלקדם את התיק במחלקת הרישוי בכפוף לחו"ד המלאה ובתנאי הבא :

-יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר.

שימור

בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)

הבניין הינו בניין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :

א. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

ב. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.

ג. חזית לשימור מסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצבע חום ולא תותר להריסה.

ד. יותרו שינויים והריסות בפנים המבנה.

ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה.

ו. קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים.

המוצע תואם למותר

הבקשה אושרה ע"י מחלקת שימור בתאריך 29.1.25 בתנאים הבאים :

יש להשלים את תיק התיעוד

יש לסמן לשימור רק את חזית 3 הקומות הראשונות (מסחר פלוס 2 קומות מגורים)

יש לשקם את החזית לרחוב המלך גורג' שנפרצה באופן שהרס את הקומה המסחרית ההיסטורית. יש לתאם עיצוב ופרטים עם מחלקת שימור.

יש לשקם את הפתחים שהורחבו בשתי קומות המגורים הראשונות ובהתאמה את החלונות בקומות מעליהם.

חיזוק חיצוני בחזית האחורית- קיימת חזית מקורית בת 3 קומות מחופה באבן איכותית בעיבוד טובה. מעליה קיימות 4 קומות מאוחרות. יש לבחון שיטת חיזוק פנימית או לפרק את אבן הטובה ולהחזירה לאחר החיזוק בהתאם למדיניות מהנדס העיר לשימוש חוזר באבן.

יש להנמיך למינימום את גובה חדר המדרגות.

תנאים לקבלת היתר הבניה :

-יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.

- במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.

-יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.

-יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.

-יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.

-יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס לאישור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאם לחו"ד ההנדסית המאושרת.

תנאים שיירשמו בהיתר :

-יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.

-הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר וההנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

-היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.

-היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור.

- תנאי לתחילת עבודות בניה – הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.

-תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה- אישור מחלקת השימור לאכן המוצעת להרכבה.

-לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.

-לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.

-לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור.

-הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום על מחלקת השימור.

-במידה וימצא בור מים או כל אלנמט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית ירושלים.

-תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

תנאי לקבלת טופס 2 :

-יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות.

תנאי לקבלת תעודת גמר ושחרור ערבות בנקאית :

-אישור מחלקת השימור בכתב

-ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית

הבניה תבוצע בהינף אחד

המוצע תואם למותר

שירותי כבאות

תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.

יידרש אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.

יידרש אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת רדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 15 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.

יידרש אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.

על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות. 3" הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי תי"י 448.

אין בתכנית זו לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.

כדי לספק כמויות מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".

יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400- ל"ד בלחץ 1.5 באר.

צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

יידרש אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה.

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וחברת הגיחון.

אישורים שהתקבלו

-המחלקה לאיכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 29.6.25

הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה, לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים בשטח המלון.

אגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 10.12.24

בגבול הפרויקט קיימת תשתית תאורה עירונית, במידה והיא מפריעה למהלך הבניה יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

אגף תברואה – התקבל אישור בתאריך 6.1.25

תוספת 16 חדרים מלון

מאושר להיתר בשלב טופס 4

יש לשלם את החלק היחסי .

אישור אדריכל העיר – התקבל בתאריך 19.5.25

תנאים להוצאת היתר בניה

-אישור סופי יהא בהתאם להערות שלהלן :

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

-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')

תנאים לאיכלוס/טופס 4

-תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

-אישור שפ"ע/אדריכל העיר להחזרת כל המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט לקדמותו עם השינויים המפורטים בהיתר.

הערות תכנוניות

1. להסיר סימון קיר גרפיטי וציין – גמר טיח .

2. עמודת חלונות (ימנית) – מדובר בחלון לחדר מגורים. יש לפרט את הפתיחה/חלוקה לפרופילים/מעקה.

3. שחרור עשן בקיר האלכסוני. יש להציע "גריל" אופקי לכל אורך החזית (המקום חלון נקודתי). גם אם הוא בחלקו רק דמה .

אישור מחלקת תנועה – התקבל מתאריך 30.12.24

אין התנגדות לתכנית.

עבור תוספת חדרים למלון קיים בתחום המע"ר לא נדרש תקן חניה כאמור בסעיף 8.2.1 שבתקן חניה 5166ב.

אישור מחלקת דרכים – התקבל אישור בתאריך 26.12.24

אין נגיעה בזכות הדר ואין התנגדות להיתר.

בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה .

אישור מחלקת שימור – התקבל בתאריך 29.1.25 בתנאים – ראה פירוט בסעיף "שימור" לעיל

מידע קודם

	מתאריך	
	13/07/2025	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 ע"ג תכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 776021 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : עירוני מעורב במרכז העיר רח' המלך ג'ורג' 17, קיים בניין למסחר בקומת הקרקע ומעליו 6 קומות בבי מלון. במסגרת הבקשה הנוכחית, מוצעים תוספות וחיזוק למבנה הקיים לשימור בצמוד לציר הרכבת הקלה,	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

הגדלת מספר הקומות ל-10 קומות ושינוי ייעוד השטח מ"מסחר" ל" עירוני מעורב" הכולל" מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. המבנה הקיים מאושר בהיתרים בתיקים 79/101.4, 79/101.00 בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי		

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
כן	אישור משרד הבריאות	11
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	12
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.	13
	יש לקבל את אישור מחלקת השימור עבור כל תנאי הקבלת היתר בהתאם חוות דעת שניתנה	14
	אישור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוו"ד שהתקבלה	15
	אישור משרד התיירות	16

	אישור מטעם בית המודל	17
	אישור צוות אב לתחבורה	18

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות ע"ג תכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן
הרישוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2024/0559.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, בנית מחסן/מחסנים, תחנת שנאים, בניית קיר תומך/מגן, עבודות הריסה, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה ציבורי חדש עבור ישיבה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית לפליטות מעון ומחסה ליתומות ופליטות
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 55, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	31	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1761	תחילת תוקף	25/09/1973	137	שטח פרטי פתוח	21150

תאור הבקשה

ברחוב סורוצקין, במתחם פנוי מבינוי בקצה הצפוני של השכונה, מבקשים בניית בניין ישיבה חדש בן 3 קומות מעל 8 קומות ת"ק.

הבניה מבוקשת עפ"י תב"ע 1761 במגרש 137 המיועד לשפ"פ.

תיק החפירה מס' 2024/559.1 מובא לאישור ועדה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 1761 אשר הופקדה ביום 03.05.1973 ואושרה ביום 25.09.1973

התכנית כפופה לתכנית 1144

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בנייה בשונה מהוראות תוכנית 1761, לעניין מיקום המבנים, מספר הקומות התת"ק, וניוד השטחים בהתאמה בתוך קווי הבניין המאושרים"

"בניה בשונה ממספר המבנים שבהוראות תכנית 1761."

תום מועד להגשת התנגדויות : 04.03.2025 - לא הוגשו התנגדויות.

פרוט הבנייה המוצעת :

קומת חניון 8-

מוצעת קומת חניון אחת, הגישה לקומה ע"י מעלית רכב ממפלס קומת הקרקע.

קומות 7 - 1-

קומות אלו מוצעות בנויות סביב פטיו במפלס 7-

בקומות אלו מתוכננים אולמות, ספריה, היכל תורה, חדר כושר ומשחקים וחדרי שיעורים.

קומת קרקע

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית דרומית, אל מבואת כניסה,

בנוסף, מוצעים חדר שיעורים ומשרדים.

קומה 1

בקומה זו מוצע חדר האוכל, מטבח ושירותים.

קומה 2

בקומה זו מוצע בית כנסת עם 980 מקומות ישיבה.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדרי המדרגות

חניה

לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית- תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת הסדרי תנועה

סטיה נכרת :

התוכנית לא כוללת סעיף סטיה נכרת

מיקום/ קווי בניין- סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2024/5993 עם סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 1761

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

מס' קומות :

עפ"י תשריט התב"ע - המבנה יושב בין בניין c ל-d , מותר 1 או 4 קומות, מבקשים- 3 קומות ע"ק מעל 8 קומות ת"ק (מתוכן אחת עבור חניה)- פורסמה הקלה לתוספת קומות ת"ק-

מס' הקומות יקבע בהתאם לתכנית בינוי.

שטחי בניה :

שטח עיקרי :

מותר (לכל הבניינים בחלקה) : 16,000 מ"ר

נוצלו : 6261.17 מ"ר

נותרו לניצול : 9738.83 מ"ר

מוצע : 9650.58 מ"ר (ע"ק+ת"ק)

פורסמה הקלה לעניין ניווד שטחים עיקריים על קרקעיים לתת הקרקע.

בנוסף, מוצעים שטחי שרות :

ממ"מ, מבואות וחדרי מדרגות, חניה- עפ"י תקן.

שימושים :

בסעיף 9.9 מצוין כי : "מגרש מספר 137 ישמש להקמת בית ספר מיוחד ובתי מגורים לתלמידים,

ובסעיף ח' : "במגרש מס' 137 יוקם בניין מרכזי שישמש לבית ספר, בניין נוסף ובסמוך לאולם ספורט, בניין נפרד שישמש חדר אוכל מטבח ומנהלה וכן 6 בניינים שישמשו לחדרי מגורים לתלמידים".

סעיף 9 ו', ח' בהוראות התב"ע מגדיר את השימוש במגרש לבית ספר מיוחד ובית מגורים לתלמידים ומבוקשת- ישיבה.

בנושא זה תידרש עמדת עו"ד אילנית מיכאלי במעמד הדיון.

אישורים שהתקבלו

אדריכל העיר :

לא נדרש. לבדוק מול אדריכל העיר למה

מבני ציבור :

אין עניין למבני ציבור, מדובר על שטח פרטי

חוות דעת מח' דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 25.05.2025 לדיון בלבד, יידרש אישור סופי כתנאי לקבלת היתר .

מחלקת הסדרי תנועה :

טרם התקבל- יידרש כתנאי להפצה לגורמים

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 17.08.2025 נרשמו תנאים לקבלת היתר

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 24.03.2025.

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש "בית לפליטות מעון ומחסה ליתומות ופליטות",
יידרש אישור רמ"י, בעלי הזכות בנכס, כתנאי לקבלת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כבפורט בתאור הבקשה. לעניין השימוש במבנה- עפ"י סעיף 9.9, ח' שבתב"ע מותר השימוש לבית ספר ומגורים לתלמידים ומבוקשת ישיבה- תידרש עמדת עו"ד אילנית מיכאלי לנושא זה. למעט עניין זה- אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות עפ"י הערות שבתכנית a
09/09/2025	חוות דעת תכנונית ברחוב סורוצקין, במתחם פנוי מבינוי בקצה הצפוני של השכונה, מבקשים בניית בניין ישיבה חדש בן 3 קומות מעל 8 קומת ת"ק. הבניה מבוקשת עפ"י תב"ע 1761 במגרש 137 המיועד לשפ"פ. תיק החפירה מס' 2024/559.1 מובא לאישור ועדה. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : -בנייה בשונה מהוראות תוכנית 1761, לעניין מיקום המבנים, מספר הקומות התת"ק, וניוד השטחים בהתאמה בתוך קווי הבניין המאושרים" -בניה בשונה ממספר המבנים שבהוראות תכנית 1761." תום מועד להגשת התנגדויות : 04.03.2025- לא הוגשו התנגדויות.

תנאי להיתר בניה - הכנת תכנית בינוי ובהתאם יאושרו מס' הקומות. לעניין השימוש במבנה- עפ"י סעיף 9.9, ח' שבתב"ע מותר השימוש לבית ספר ומגורים לתלמידים ומבוקשת ישיבה- תידרש עמדת עו"ד אילנית מיכאלי לנושא זה. למעט עניין זה- אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		
בנייה בשונה מהוראות תוכנית 1761, לעניין מיקום המבנים, מספר הקומות התת"ק, וניוד השטחים בהתאמה בתוך קווי הבניין המאושרים. בניה בשונה ממספר המבנים שבהוראות תכנית 1761.	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	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
	אישור משרד הבריאות	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	הכנת תוכנית בינוי בהתאם לדרישות התב"ע	16
	אישור סופי של מחלקת שפ"ע	17
	חתימת רמ"י על תוכניות סופיות	18
	אישור סופי של מחלקת דרכים	19
	תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת הסדרי תנועה	20
	תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה	21
	אישור אדריכל העיר לתוכנית	22

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כפורט בתאור הבקשה.

לעניין השימוש במבנה- עפ"י סעיף 9.ו, ח' שבתב"ע מותר השימוש לבית ספר ומגורים לתלמידים ומבוקשת ישיבה- תידרש עמדת עו"ד אילנית מיכאלי לנושא זה.

למעט עניין זה- אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן תוכניות עפ"י הערות שבתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2024/0417.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת ובנית בנין בן 5 קומות 15 יח"ד. חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות לפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38, לפי הוראות תכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שלינגר סטבן גוסטין
עורך הבקשה	מהנדס שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האמרכלים 10 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	181	כן
30068	180	כן
30068	44	כן
30068	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1131259	תחילת תוקף	15/07/2023			

תאור הבקשה

בשכונת זכרון משה ברחוב האמרכלים 10, מבוקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 5 קומות ע"ק מעל קומת מחסנים ובו 15 יח"ד ולפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38 והוראות תכנית 10038.

הבניין כולל חזית צפונית המיועדת לשימור.

מסמכי התב"ע :

במקום חלה תב"ע 1131259, הופקדה בתאריך 16.5.23 ואושרה בתאריך 30.6.23 התכנית כוללת: הוראות ותשריט מחייבים, נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית. הוראות התכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת (ראה פירוט מטה).

פרסום

בתאריך 10.11.24 הבקשה יצאה לפרסום לפי סעיף 149 להקלות הבאות:

הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות ל 15 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

הקלה לתוספת קומה 5 מעל 4 קומות מאושרות בשונה מנספח הבינוי הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי לצורך עמידה בתקנים ובדרישות המחלקות השונות.

תום מועד התנגדויות: 10.12.24 - לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

פירוט המוצע בבקשה

קומת מרתף 1-

מוצעת קומת מרתף הכוללת 15 מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות ההגעה אל הקומה ע"י גרעין המעלית המדרגות והמעלית המשותפים מקומת הכניסה.

קומת כניסה מפלס +0.00

כניסה לבניין דרך חזית דרומית, רח' האמרכלים ללובי משותף ו 3 יח"ד הכוללות ממ"דים. 2 הדירות בחזית הקדמית מוצעות גינות וחצרות אנגליים לאוורר קומת המחסנים. חדר אשפה ממוקם על גבול החלקה הדרומי מוצעים 4 ממ"דים עבור 3 יח"ד, יש לחשב ממ"ד 1 כשטח עיקרי.

קומות 1,2

מוצעות 4 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז לסוכה.

קומות 3,4

מוצעות 2 יח"ד בכל קומה הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לסוכה.

קומת גג

מוצע חלל גג רעפים וגג בגובה סופי של +18.40.

בהתאם לסעיף 4.1.2(ד)

-בגג יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג

-תתאפשר פתיחת חלונות בגג לצורך אוורור הקומה העליונה

-יש למקם בתכניות ובחתכים קולטים לדודי שמש כאמור ולהראות אוורור לחלל גג הרעפים.

-יש להוסיף תקרה מעל הקומה החמישית על מנת ליצור חלל גג רעפים המאפשר הצבת קולטי שמש ומתקנים הטכניים

בהתאם לנספח הבינוי והוראות התכנית.

סעיף סטייה ניכרת 4.1(ט):

מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה .

מספר הקומות המוצע תואם למותר

יש להסיר את ההקלה שפורסמה לתוספת קומה לאור שינוי התכנית והתאמתה למותר.

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

מבוקש חדר אשפה במרווח בגובה של 1.73 מ' המהווה סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.09 בנייה מותרת במרווח, תותר בבניית מתקן אשפה במרווח בגובה של עד 1.50 מ', יש להנמיך את קירות חדר האשפה כאמור.

בחזית דרומית קדמית, בקומת הקרקע מוצעות חצרות אנגליים ללא פתחים בקומת המרתף ברוחב של 1.90 מ' המהווה סטייה ניכרת במרווח.

בהתאם לתקנות בנייה במרווחים ניתן לאשר במרווח חצר אנגלית ברוחב ובגובה עד 1.50 מ'.

יש להיצמד לחוות דעת מח' שימור ולהסיר את החצרות האנגליים.

יש לסמן פתרון אוורור אחר לקומת המחסנים.

מפלס 0.00

מפלס +0.00 לפי נספח – 795.29+

התכנית אינה כוללת גובה אבסולוטי של מפלס +0.00 נדרש לשלים.

מס' יח"ד

מותר- 15 יח"ד

מוצע- 15 יח"ד

תואם למותר

מחסנים

מוצעים 15 מחסנים כמספר יח"ד כנדרש.

יש לציין את שיטת האוורר בקומת המחסנים.

בחזית דרומית מוצעים 2 חצרות אנגליים אך לא מוצעים פתחים בקירות עבור החלונות יש להוסיף.

שטחי בנייה

בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5 :

שטח עיקרי ע"ק מותר- 1,110 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 1,057.51 מ"ר נותרו 52.49 מ"ר (17.4 מ"ר יילקחו לטובת חריגה בשטחי מרפסות-
ראה מטה)

שטח שירות ע"ק מותר- 330 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 317.04 מ"ר

עומד במותר

הוראות התכנית אינן כוללות שטח עיקרי ת"ק

שטח שירות ת"ק מותר- 283 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע- 280.35 מ"ר

עומד במותר

- חישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות .

- תותר הסבה של שטחים עיקריים לשטחי שירות וכן להיפך .

- יותר ניוד של שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך .

מרפסות זיז

שטח המרפסות הינו בנוסף לשטח העיקרי המותר לבנייה.

שטח מרפסות מותר- 90 מ"ר

שטח מרפסות מוצע- 107.41 מ"ר חורג בכ- 17.41 מ"ר

יש לחשב את שטחי המרפסות כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית עד 90.00 מ"ר

חריגה של 17.41 מ"ר תחושב כשטח עיקרי למגורים מתוך יתרת השטחים המפורטת לעיל.

מספר קומות

מותר – 5 קומות ע"ק + קומת גג רעפים וקומה 1 ת"ת

המוצע תואם למותר

גובה מעל הכניסה הקובעת

גובה מותר – 18.40 מ'

מעל גובה זה תותר בליטה של מערכות, מזגנים, דוד"ש וכו'.

גובה מוצע – 18.40מ'

תואם למותר

שיטת דיפון וביסוס

מוצעים כלונסאות דיפון וברגיי סלע לאורך כל קווי החפירה ללא עוגנים חודרים לחלקות הגובלות.

יש להוסיף פרט חתך לשיטת הדיפון המוצעת ע"ג ההרמוניקה

שימור חזית קיימת

המבנה המבוקש אינו נכלל ברשימת השימור אך נמצא בתוך מתחם לשימוש (זכרון משה)

התקבל אישור בתנאים מטעם מח' שימור מתאריך 30.12.24 חוות דעת המלאה מופיעה בא.אופטי.

להלן תמצית חוות הדעת והתנאים נדרשים :

הוראות השימוש מתכנית 2874 ישמרו ויוטמעו בהוראות התכנית.

יינטעו 3 עצים בחזית רחוב האמרכלים

והחזיתות לרח' יוחנן הסנדלר יתוכננו בהתאמה לחלוקה הקיימת.

תנאי לקבלת היתר יהא -אישור סופי מטעם מח' השימור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה

-יש לצרף לפרויקט אדריכל שימור מלווה החתום על טופס דרישות

-יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת למיקום מוצע מערכות לאישור מח' השימור

תנאים שיירשמו בהיתר

- הבניה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל שימור מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור, הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

- היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור.

- תנאי לתחילת עבודות בניה – הצגת אישור מחלקת השימור על נספח פרטים.

- תנאי לתחילת עבודות בניה – הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור.

- תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה – אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.

- לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בפתחים.

- לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.

- לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור.

- הבינוי יבוצע עפ"י הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

- במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

- תוספת ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מחלקת השימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

- ההריסה תבוצע בהתאם להנחיות הרישוי כתנאי לתחילת עבודות להוצאת היתר

- תנאי לקבלת טופס 2 :

יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.

- תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית : אישור מחלקת השימור בכתב.

- תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית : ניקוי חזיתות עפ"י הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

דיור להשכרה

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג) בהוראות התכנית

50% מיחידות הדיור המוצעות ישמשו עבור דיור להשכרה.

יש לסמן ע"ג התכנית את מספר היחידות המיועדות להשכרה

ותרשם על כך הערת אזהרה בהתאם

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

-בנית קומות המגורים תבוצע בהניף אחד.

-בנית קומת המרתף מותנית בבדיקת היתכנות של מהנדס וביצועה בהתאם ללא תלות ביתר הבניה.

התכנית המוצעת תואמת למותר

בתאריך 12.6.25 הוגש נוהל בקרה הנדסית ותצהיר מהנדס על כך שהבניין הקיים נדרש בחיזוקים בהתאם לת"י 413

מוצעת הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש,

בתאריך 10.6.25 התקבל אישור על כך שעקרונות התכנון תואמים את דרישות ת"י 413 ואין מניעה לקדם את הבקשה בכפוף להתניות בהיתר המפורטות בחוות דעת מטעם משרד שחם שמעוני.

פריסת גדרות

ע"ב הציג פריסת גדרות בגובה עד 1.10 מ' בהתאם למותר.

יש לשנות את גובה חדר האשפה במרווח עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות בנייה במרווחים.

חדר אשפה

מבוקש חדר אשפה במרווח בגובה של 1.73 מ' המהווה סטייה ניכרת עפ"י הוראות התכנית והתקנות.

בהתאם לסעיף 4.09 בנייה מותרת במרווח, תותר בבניית מתקן אשפה במרווח בגובה של עד 1.50 מ'.

יש להנמיך את קירות חדר האשפה כאמור לעיל עד לגובה 1.50 מ'.

בהתאם לחוות דעת מטעם אד' העיר- יש לסובב את פתח חדר האשפה ב90 מעלות.

צובר גז

התקבל תצהיר מטעם בעל ההיתר, חתום ע"י עו"ד המפרט כי מאחר והמבנה המבוקש גובל בקו 0 עם גבול המגרש בשלוש חזיתות לא ניתן לעוד בתקנים הנדרשים להתקנת צובר גז ועל כך שהבעלים מתחייב ליידע את רוכשי הדירות באמור.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה סעיף 20.03 (ב) מערכת אספקת גז בבניין מגורים :

בבניין מגורים שבו 6 יחידות דיוק או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית.

ככל ומבקשים פטור מהתקנת מערכת גז לבניין מגורים המבקשים צריכים להמציא טעמים מיוחדים לכך והוועדה רשאית לפטור.

על כן הבקשה תובא להחלטת הוועדה באם לפטור את הבניין מהתקנת צובר גז

ניהול מי נגר

ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת

כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ע"ב הציג שטח חלחול של 48.90 מ"ר התואמים ל-15% הנדרשים.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1(ח):

התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.

בתאריך 11.11.24 התקבל אישור מח' תנועה לפיו

אין התנגדות לתכנית מוצע 15 יח"ד ע"פ תב"ע 1131259 אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 12.1.25

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)

מחלקת דרכים – אושר מתאריך 28.11.24

משוחרר לדיון בוועדה בלבד.

להיתר הריסה ודיפון - יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע ומהנדס לכך שאין חשש לפגיעה ביציבות זכות הדרך ובתשתיות הסמוכות לחפירה.

מבחינת הבינוי אין נגיעה בזכות הדרך ואין לנו התנגדות כל זמן שהתנועה לא משתנית ובכפוף לאישור הסדרי תנועה.

מחלקת שימור – התקבל אישור מתאריך 30.12.24

ראה פירוט לעיל.

אגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 6.2.25

אגף תברואה – התקבל אישור מתאריך 15.1.25

חוות דעת אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 30.6.25

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר לתוכניות פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות

התכנוניות שלהלן :

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

1.1 יש לסובב את חדר האשפה ב 90 מעלות כמצויין בהנחיות המרחביות .

1.2 לתוכנית תוכננו חצרות אנגליות. לא ברור מדוע נדרשות שכן ניתן לאוורר את קומת המחסנים גם עם פיר פנימי למשל. יש לבחון ביטולן .

פרטי חזית

2.2 לצייין פרד הפרדה בין מרפסות

חומרי גמר

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 מוסמס ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

מעבר אור (tl)- מינימום 50%, רפלקטיביות (tle)- מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te)- מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). לצייין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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 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

המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 11.11.24

אין התנגדות לתכנית מוצע 15 יח"ד ע"פ תב"ע 1131259 אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע

מחלקת המאור באגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 11.11.24

בגבול הפרוייקט קיימים עמודי תאורה, במידה והם מפריעים למהלך העבודות יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

חוות דסעת עמידה בתנאי סף לקבלת זכויות לפי תמ"א 38 – התקבל אישור מתאריך 22.6.25

הבקשה יצאה לידוע לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה כנדרש.

מידע קודם

	מתאריך	
בהתאם לתקנות התכנון והבניה סעיף 20.03 (ב) מערכת אספקת גז בבניין מגורים : בבניין מגורים שבו 6 יחידות דיוק או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית. ככל ומבקשים פטור מהתקנת מערכת גז לבניין מגורים המבקשים צריכים להמציא טעמים מיוחדים לכך והוועדה רשאית לפטור. בתאריך 9.9.25 התקבל תצהיר מטעם בעל ההיתר, חתום ע"י עו"ד לבקשת פטור מהתקנת מערכת גז היות והבניין המבוקש גובל בקו 0 עם גבול המגרש בשלוש חזיתות, לא ניתן לעמוד בתקנים הנדרשים להתקנת צובר גז וכי הבעלים מתחייב ליידע את רוכשי הדירות באמור. על כן הבקשה תובא להחלטת הוועדה באם לפטור את הבניין המוצע מהתקנת צובר גז המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.	09/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1131259 תחילת תוקף : 15/07/2023 ייעוד הקרקע: בשכונת זכרון משה ברחוב האמרכלים 10, מבוקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 5 קומות ע"ק מעל קומת מחסנים ובו 15 יח"ד ולפי הוראות סעיף 13 לתמ"א 38 והוראות תכנית 10038. הבניין כולל חזית צפונית המיועדת לשימור. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה פרט ל : הנמכת גובה חדר האשפה עד לגובה 1.50 מ', סיבוב הפתח ב90 מעלות בהתאם ביטול החצרות האנגליים המוצעים במרווח בהתאם לחוות דעת מח' השימור, חוות דעת אדריכל העיר ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה -בנייה מותרת במרווח. -יש לסמן ע"ג התכנית את מספר היחידות המיועדות להשכרה – כ50% בהתאם להוראות התכנית אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתכנית a ותיאור הבקשה	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

בתאום עם בוחן רישוי		
הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות ל 15 יח"ד לפי תמ"א 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה לתוספת קומה 5 מעל 4 קומות מאושרות בשונה מנספח הבינוי הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי לצורך עמידה בתקנים ובדרישות המחלקות השונות.	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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

14	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
15	אישור מח' מידע על רישום התצ"ר
16	רישום הערת אזהרה בגין 50% יח"ד להשכרה
17	אישור אדריכל העיר לתוכניות פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות
18	אישור סופי מטעם מח' דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
19	אישור סופי מטעם מח' השימור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
20	תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור מחלקת השימור בכתב

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

בהתאם לתקנות התכנון והבניה סעיף 20.03 (ב) מערכת אספקת גז בבניין מגורים :

בבניין מגורים שבו 6 יחידות דיוק או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית.

ככל ומבקשים פטור מהתקנת מערכת גז לבניין מגורים המבקשים צריכים להמציא טעמים מיוחדים לכך והוועדה רשאית לפטור.

בתאריך 9.9.25 התקבל תצהיר מטעם בעל ההיתר, חתום ע"י עו"ד לבקשת פטור מהתקנת מערכת גז

היות והבניין המבוקש גובל בקו 0 עם גבול המגרש בשלוש חזיתות, לא ניתן לעמוד בתקנים הנדרשים להתקנת צובר גז וכי הבעלים מתחייב ליידע את רוכשי הדירות באמור.

על כן הבקשה תובא להחלטת הוועדה באם לפטור את הבניין המוצע מהתקנת צובר גז

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2024/0206.01</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי, גן ילדים, בית תפילה
מהות בקשה	היתר בניה לשני מגדלים 220 יח"ד, מבני ציבור, מסחר, 5.3 קומות מרתף לחניה וחדרים טכנים. פיתוח ושצ"פ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מהנדס שיכון ובינוי נדל"ן אבי בוניאל
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	מהנדס כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון , תלפיות דרך חברון 137,139,141

גוש	חלקה	בשלמות
30187	63	לא
30116	82	לא
30116	80	לא
30116	81	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2012	תחילת תוקף	31/03/1977			
608125	תחילת תוקף	28/01/2023			
608125	תחילת תוקף	28/01/2023			
608125	תחילת תוקף	28/01/2023	100	מגורים ד	1256
608125	תחילת תוקף	28/01/2023	101	מגורים ד	932
608125	תחילת תוקף	28/01/2023	400	מגורים ד	890

תאור הבקשה

במגרש היושב בין רחובות שלום יהודה ודרך חברון מבקשים היתר לבניית שני מגדלי מגורים בני 29 קומות ע"ק מעל 4 קומות חניון ת"ק.

בבניין משולבים שטחי מסחר ומבני ציבור וכוללים סה"כ 220 יח"ד.

הבניה מבוקשת עפ"י תב"ע 608125.

בתאריך 04.12.2024 הופק היתר בניה עבור חפירה, דיפון ורצפה ראשונה

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 608125 אשר הופקדה בתאריך : 13.09.2021 ואושרה בתאריך 17.05.2022

התב"ע כוללת תקנון, תשריט ונספחים

נספח הבינוי מחייב לעניין הקצאת שטחים למבני ציבור מבונים

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

" הגדלת שטח מרפסת דירתית מעל 12 מ"ר ללא חריגה מסך זכויות שטחי המרפסות המותר"-

תום מועד להגשת התנגדויות : 21.01.2025- לא הוגשו התנגדויות.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות חניון 1-4-

מוצעות 4 קומות חניון ת"ק הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים.

הכניסה לחניון מוצעת מחזית מזרחית, מרחוב שלום יהודה.

קומת קרקע מפלס 0.00 :

בחזית מערבית, לכיוון רחוב דרך חברון מוצעים שטחי מסחר במפלס המדרכה הסמוכה,

בחלקו האחורי של הקומה מוצעים שטחי אחסנה וחדרים טכניים,

קומה 1 :

בקומה זו מוצעת הכניסות לבניינים מחזית מזרחית, מכיוון רחוב שלום יהודה,

בבניין הדרומי מתוכנן בית כנסת.

קומות 2-29

בבניין הצפוני בקומה 2 מתוכננים 3 גני ילדים עם חצר,

שאר הקומות בשני הבניינים מוצעים למגורים, סה"כ 220 יח"ד

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות,

חניה :

סעיף 6.3 קובע הוראות לעניין חניה כדלהלן :

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת ההיתר.

2. תותר הוספת קומות חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי ובנספח התנועה והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש בתקן 3. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.

4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

5. טעינה חשמלית לכלי רכב בפרויקט תתאפשר בהתאם לתקן החניה שיידרש בשלב היתר הבניה

6. החניה תתוכנן ותבוצע בתת הקרקע במלואה.

7. לא תותר כניסה לחניון מכיוון דרך חברון

8. לא יותרו מפרצי הורדה ואיסוף בדרך חברון

9. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.

מוצעות 4 קומות חניון ת"ק במלואן הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים.

הכניסה לחניון מוצעת מחזית מזרחית, מרחוב שלום יהודה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 10.07.2025 לפיו : " אישור התכנית מותנה בכפוף לאישור הוועדה המחוזית. עבור 220 יח"ד חדשות ושטחים ציבוריים : גנ"י ומסחר דרוש 404 מ"ח עפ"י תקן חניה גבוה ועל פי התב"ע החלה על החלקה. מבוקש תקן כפי מדיניות בינוי לאורך רק"ל כלומר 1:1 עבור 160 יח"ד גדולות מ-95 לאישור הוועדה המחוזית בכפוף לסעיף 6.2 שבתקן 5166 סה"כ מוצע לאחר הפחתה על פי מדיניות רק"ל 244 מוצע 244 מ"ח + 7 חניות נכים בחניון תת"ק וכן מוצע 4 מ"ח להעלאה והורדה עבור גנ"י ו- 2 חניות תפעוליות. תנאי להיתר - אישור מחוזית למספר החניות המוצע - אישור הסדרי תנועה ע"י מחלקת תושי"ה(ירדן עוזרי) תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית "

התוכנית המאושרת הנמצאת בארכיב אינה תקינה, יש לוודא כי תוכנית החניה תואמת לתוכנית מאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

סטייה ניכרת

סעיף 6.14 קובע הוראות סטיה נכרת לעניין-

- קווי הבניין

- מס' הקומות

- חזית מסחרית (למעט כניסות ומבואות כניסה)

- לא יותר ניוד שטחי מסחר ו/או שטחים ציבוריים לשטחי מגורים

- לא תתאפשר הקמת דירות גן ו/או חצרות פרטיות במפלס הקרקע כלפי מרחבים ציבוריים, דרך חברון, שדרות עין צורים, רחוב שלום יהודה והרחבה הציבורית המוצעת

להלן פרוט לנושאים הנ"ל:

מיקום – קווי בניין- סטיה נכרת :

התקבל תיק מידע מס' 2023/6456 עם סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 608125

קו הבניין סומן באדום, קו הבניין העילי סומן בירוק.

מוצעות מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם למותר עפ"י סעיף 16.4.1.2.א : " תותר הבלטה של עד 3 מטרים מקו הבניין העילי, לכיוון רחוב שלום יהודה ודרך חברון בלבד".

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין – כמותר, למעט חריגה קלה בקומת הכניסה שבמגדל הדרומי אותה יש לצמצם.

מס' קומות – סטיה נכרת :

מגרשים 100, 101-

מותר : 31 קומות (קומת מסד במפלס דרך חברון + קומת כניסה (לובי) ושירות במפלס רחוב שלום יהודה + 28 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית)

מוצע : 31 קומות בהתאם למפורט לעיל- כמותר.

מגרש 400 :

מותר : קומת מסד אחת במפלס דרך חברון

מוצע : קומת מסד אחת במפלס דרך חברון- כמותר

קומות ת"ק- מותר- 3 קומות ת"ק בתכסית מלאה

מוצע: 4 קומות ת"ק- אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 6.3.2: " תותר הוספת קומות חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי ובנספח התנועה והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש בתקן"

גובה בניין :

מותר: 108 מ' (מעל מפלס המדרכה הנמוך ביותר בתחום התכנית בדרך חברון)

מוצע: 107.94 מ'- כמותר

מסחר/ חזית מסחרית- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 4.1.2.א: " היקף שטחי המסחר לא יפחת מהכתוב בטבלה 5"

" שימושי המגורים והמסחר ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מתחנת המישרים של הרכבת הקלה בטיילת עין צורים, מדרום לתכנית"- מוצע כנדרש

" תובטח הפרדה בין הכניסות למבואות כניסה למגורים לבין מבואות כניסה לשטחים הציבוריים המבונים והמסחר- מוצע כנדרש

סעיף 6.2.2: " רצפת השימושים המסחריים והכניסה אליהם יהיו במפלס המדרכה הסמוכה".

ובסעיף 6.14 הקובע הוראת סטיה נכרת לגבי חזית מסחרית: " סימון החזית המסחרית בתשריט (למעט כניסות למבואות כניסה) כלפי דרך חברון הינם מחייבים".

מוצעים שטחי מסחר עם כניסות חיצוניות מרחוב דרך חברון בהתאם לחזית מסחרית מסומנת (למעט כניסות לבניינים) בשטח של 970 מ"ר עיקרי- כמותר עפ"י טבלה 5.

יש להציג חלוקת שטחים עפ"י מגרשים ולוודא עמידה בשטחים הנקבעו בטבלה 5.

לא תתאפשר הקמת דירות גן ו/או חצרות פרטיות במפלס הקרקע כלפי מרחבים ציבוריים, דרך חברון, שדרות עין צורים, רחוב שלום יהודה והרחבה הציבורית המוצעת- סטיה נכרת :

לא מוצעות חצרות פרטיות בבקשה

מס' יח"ד :

מותר: במגרש 100-108 יח"ד, במגרש 101-112 יח"ד.

מוצע: מגרש 100-104 יח"ד, במגרש 101-116 יח"ד

עפ"י הערה ב' לטבלה 5- ניתן יהיה לנייד זכויות ויחידות דיור בהיקף של עד 20% בין תאי שטח 100 ו- 101 - אין מניעה לאשר

עפ"י סעיף 4.1.2.א: " לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. (כהגדרתן בסעיף 1.9) "-
עפ"י סעיף 1.9- (יחיד בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)

יש להציג תמהיל יחיד המוכיח עמידה בסעיף זה.

מבני ציבור :

סעיף 4.1.2.א.14 :

"בתא שטח, 100 בקומת מפלס שלום יהודה ובקומה מעל, יוקצו שטחים ציבוריים מבונים עבור שני גני ילדים בשטח שלא יפחת מ-130 מ"ר לכיתה וחצר בשטח של 175 מ"ר כל אחד. בתא שטח 101 בקומת מפלס שלום יהודה יוקצו שטחים ציבוריים מבונים עבור בית כנסת בשטח שלא יפחת מ- 250 מ"ר

15. תותר גמישות נקודתית לצורך התאמת המיקום הסופי של שטחי הציבור המבונים לעת הוצאת היתר הבניה.

במגרש 100 מוצע שטח ל-3 גני ילדים ומבואה בקומה של מפלס שלום יהודה . שטחם של 2 גני הילדים מעל 130 מ"ר לגן וחצר בשטח של מעל 175 מ"ר , הגן השלישי מוצע בשטח של 56 מ"ר סה"כ- יש לתכנן בהתאם לדרישות התב"ע

ובמגרש 101 מוצע בית כנסת בקומת מפלס שלום יהודה בשטח של- 245.07 מ"ר- נדרש לתכנן בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר

התקבל אישור אגף מבני ציבור לדיון בלבד לפיו : " תנאי הפניה לגורמים יהיה תיקון בשטחים והצגת חניות ונספח תנועה חתום. תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי"

שטחי בניה :

בהערות לטבלה 5- מצוין כי :

" ניתן יהיה לנייד 10% לכל היותר בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ולהיפך . "

ניתן יהיה לנייד זכויות ויחידות דיור בהיקף של עד 20% בין תאי שטח 100 ו- 100

לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת .

יותר ניוד של עד 20% בשטחי השירות בין השימושים

עפ"י הצהרת עורך בקשה :

מגרש 100 :

מגורים-

עיקרי ע"ק- מותר : 10859 מ"ר מוצע : 10858.9 מ"ר- כמותר

שרות ע"ק- מותר : 6186 מ"ר מוצע : 5204.58- נותרו : 981.42 מ"ר- 462.19 מ"ר יילקחו לטובת שטחי שרות
למסחר ולמבני ציבור, יוותרו 518.811 מ"ר

מסחר-

עיקרי ע"ק- מותר : 370 מ"ר מוצע : 376.96 מ"ר- חריגה של- 6.97 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 90 מ"ר מוצע : 328.31 מ"ר- חריגה של- 238.31 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחי שרות
למגורים בהתאם לסעיף המאפשר ניוד של 20% בין השימושים השונים

מבני ציבור-

עיקרי ע"ק- מותר : 310 מ"ר מוצע : 287.20 מ"ר- נותרו : 22.80 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 0 מ"ר מוצע : 223.88 מ"ר- חריגה של 223.88 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחי שרות למגורים
בהתאם לסעיף המאפשר ניוד של 20% בין השימושים השונים

שרות ת"ק (לכל השימושים) :

מותר : 4342 מ"ר מוצע :

מגרש 101 :

מגורים-

עיקרי ע"ק- מותר : 11258 מ"ר מוצע : 11050.2 מ"ר- נותרו : 207.8 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 5750 מ"ר מוצע : 5338.65 נותרו : 411.35 מ"ר

מסחר-

עיקרי ע"ק- מותר : 300 מ"ר מוצע : 187.97 מ"ר נותרו : 112.03 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 60 מ"ר מוצע : 17 מ"ר נותרו : 43 מ"ר

מבני ציבור-

עיקרי ע"ק- מותר : 250 מ"ר מוצע : 252.64 מ"ר- חריגה של -2.64 מ"ר- יש לצמצם

שרות ת"ק (לכל השימושים) :

מותר : 3222 מ"ר מוצע :

מגרש 400 :

מגורים-

שרות ע"ק- מותר : 500 מ"ר מוצע : 36.02 מ"ר- נותרו : 463.98 מ"ר- 118 מ"ר יילקחו לטבת שטחי שרות למסחר, יוותרו 345.98 מ"ר

מסחר-

עיקרי ע"ק- מותר : 300 מ"ר מוצע : 405.07 מ"ר -חריגה של 105.07 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 90 מ"ר מוצע : 211.14 מ"ר- חריגה של- 121.14 מ"ר- 118 מ"ר יילקחו מיתרת שטחי שרות למגורים בהתאם ל בהתאם לסעיף המאפשר ניווד של 20% בין השימושים השונים, עדיין קיימת חריגה של 3.14 מ"ר.

שרות ת"ק (לכל השימושים) :

מותר : 2670 מ"ר מוצע :

מגרש 300 :

שרות ת"ק (לכל השימושים) :

מותר : 711 מ"ר מוצע :

מגרש 201 :

שרות ת"ק (לכל השימושים) :

מותר : 1287 מ"ר מוצע :

-יש להציג חישוב שטחי שרות ת"ק לכל תא שטח ולוודא עמידה בשטחים מותרים.

-שטחי מסחר חורגים- יש להסדיר את עניין השטחים בהתאם למותר לכל מגרש ובהתאם לסעיף 4.1.2.א. : " היקף שטחי המסחר לא יפחת מהכתוב בטבלה 5"

מפלס הכניסה הקובעת :

עפ"י סעיף 6.2.1 : "מפלס הכניסה הקובעת יקבע לפי מפלס הממשק הנמוך ביותר למדרכה בדרך חברון או בהפרש של 50 ס"מ, לכל היותר, ממנה.

מפלס ה-0.00 מוצע-765.20

מפלס הממשק הנמוך ביותר למדרכה בדרך חברון-764.80 בתחום ההפרש המותר

הוראות בינוי נוספות :

סעיף 4.1.2.א: "רווח בין בנייני בין שני המגדלים לא יפחת מ-15 מ.מ."- מוצע מרחק של 24 מ' בין המגדלים.

סעיף 4.1.2.א.9: " בשטח שבין החזית הקדמית של הבניין (הפונה לדרך חברון) לבין קו המגרש הקדמי יתאפשר מעבר לציבור בכל עת. שטח זה ופיתוחו יהיה באחריות בעל/י הקרקע ו/או בא כוחם".- מוצע כנדרש

אשפה :

סעיף 4.1.2.א.12: " מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. אם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב"

חדר אשפה ודחסניות מוצעות מעל הקרקע בחזיתות צידיות, כנדרש

מחסנים :

מוצעים מחסנים עבור 32 יח"ד שבבניין בקומות החניון הת"ק- יש למספר מחסנים.

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

מרפסות :

סעיף 4.1.2.א.16 קובע הוראות לעניין מרפסות, לפיו :

א. תותר הקמת מרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותר ניווד של שטחי מרפסות לטובת כל שימוש אחר.

ב. תותר הבלטה של עד 3 מטרים מקו הבניין העילי, לכיוון רחוב שלום יהודה ודרך חברון בלבד.

ג. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד.

ד. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתוכנית זו בכל צורה שהיא.

מוצעות מרפסות מקורות ושאינן מקורות לכל יח"ד שבמגדלים, פורסמה הקלה לעניין חריגה מ-12 מ"ר למרפסת ליח"ד

מרפסות בין 3 קירות יחושבו במניין שטחים עיקריים למגורים

שטחי מרפסות (עפ"י טבלה 5) :

מגרש 100-1296 מ"ר מוצע : 1280.52 מ"ר- כמותר

מגרש 101-1344 מ"ר מוצע : 1405.20 מ"ר- חריגה של 61.2 מ"ר- יש לצמצם או לחשב במניין שטחי מגורים עודפים

שלביות הביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 :

"הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"- הבקשה עומדת בדרישה, מבקשים לממש את כל זכויות הבניה עפ"י תב"ע.

תנאי להיתר- הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ העילי בתחום התכנית ופיתוח השביל המוצע לרבות האמצעי המכני להנגשתו על פי עקרונות שבנספח הבינוי- הבקשה כוללת פיתוח השצ"פ

תנאי לאיכלוס מבני המגורים- השלמת פיתוח השצ"פ העילי בתחום התכנית והשלמת פיתוח השביל המוצע לרבות האמצעי המכני להנגשתו

מימוש התכנית :

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון

התכנית אושרה בתאריך : 17.05.2022- עד לתאריך : 17.05.2027.

אישורים :

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך : 24.02.2025

נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר.

מבני ציבור :

התקבל אישור אגף מבני ציבור בתאריך : 14.08.2025 לפיו : "תנאי הפניה לגורמים יהיה תיקון בשטחים והצגת חניות ונספח תנועה חתום. תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי"

הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 10.07.2025 לפיו : " אישור התכנית מותנה בכפוף לאישור הוועדה המחוזית. עבור 220 יח"ד חדשות ושטחים ציבוריים : גנ"י ומסחר דרוש 404 מ"ח עפ"י תקן חניה גבוה ועל פי התב"ע החלה על החלקה. מבוקש תקן כפי מדיניות בינוי לאורך רק"ל כלומר 1:1 עבור 160 יח"ד גדולות מ-95 לאישור הוועדה המחוזית בכפוף לסעיף 6.2 שבתקן 5166 סה"כ מוצע לאחר הפחתה על פי מדיניות רק"ל 244 מוצע 244 מ"ח + 7 חניות נכים בחניון תת"ק וכן מוצע 4 מ"ח להעלאה והורדה עבור גנ"י ו- 2 חניות תפעוליות. תנאי להיתר - אישור מחוזית למספר החניות המוצע - אישור הסדרי תנועה ע"י מחלקת תושי"ה/ירדן עוזרי) תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

איכות הסביבה :

טרם התקבל- יידרש כתנאי להעברה לגורמים

אגף תברואה :

התקבל אישור אגף תברואה בתאריך : 17.07.2025 נרשם תנאי לקבלת טופס 4

אגף שפ"ע :

התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך : 31.07.2025, נרשמו תנאים לקבלת היתר

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 25.08.2025 .

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש "שיכון ובינוי נדל"ן אבי בוניאל", וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס.

התקבלה חתימת נכסי העיריה לפתיחת התיק בלבד, תידרש חתימה סופית כתנאי להיתר.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a.

חוות דעת תכנונית במגרש היושב בין רחובות שלום יהודה ודרך חברון מבקשים היתר לבניית שני מגדלי מגורים בני 29 קומות ע"ק מעל 4 קומות חניון ת"ק. בבניין משולבים שטחי מסחר ומבני ציבור וכוללים סה"כ 220 יח"ד. הבניה מבוקשת עפ"י תב"ע 608125. בתאריך 04.12.2024 הופק היתר בניה עבור חפירה, דיפון ורצפה ראשונה במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : "הגדלת שטח מרפסת דירתית מעל 12 מ"ר ללא חריגה מסך זכויות שטחי המרפסות המותר"- תום מועד להגשת התנגדויות : 21.01.2025 - לא הוגשו התנגדויות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ולנספחיה, למעט ההקלה שפורסמה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בנוסף, יש לתקן תכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי	10/09/2025	חוות דעת תכנונית
הגדלת שטח מרפסת דירתית מעל 12 מ"ר ללא חריגה מסך זכויות שטחי המרפסות המותר	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7

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
15	אישור משרד הבריאות
16	תנא למתן היתר בניה- רישום התצ"ר
17	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה
18	אישור מחוזית למספר החניות המוצע
19	- אישור הסדרי תנועה ע"י מחלקת תושי"ה(ירדן עוזרי)
20	תנאי הפניה לגורמים יהיה תיקון בשטחים והצגת חניות ונספח תנועה חתום (אישור מבני ציבור)
21	אישור סופי של אגף מבני ציבור
22	תאום עם לשכת הרווחה בנוגע לסיוע לקשישים בתהליכי הפינוי והמעבר
23	אישור אגף שפ"ע סופי על השצ"פ
24	אישור סופי של אדריכל העיר
25	אישור אגף דרכים על הגשת תכנון פיזי
26	תנאי להעברכה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2024/0183.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור 7 בנינים בני 4 קומות וחלל גג רעפים, 57 יח"ד, מעל 2 קומות חניון תת קרקעי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אוסטרובסקי אלכסנדר
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	40
מספר שכנים שלא חתמו	115

כתובת האתר

עמירם סיון 0, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30337	241	כן
30337	236	כן
30337	242	כן
30337	237	כן
30337	240	כן
30337	243	כן
30337	239	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996	187	אזור מגורים 2	726

תאור הבקשה

ברחוב עמירם סיון שבשכונת בית הכרם מבקשים היתר לחפירה ודיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור בניית 7

בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 57 יח"ד.

הבניה מוצעת במגרשים 186,187 190-194 שבתב"עות 2005 ב' ו-2005ה'

היתר לבניינים מבוקש בתיק מס' 24/183 אשר נמצא בהליך פרסום לעניין מפלסי הכניסה הקובעת

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 2005ב' אשר הופקדה ביום 30.04.1994 ואושרה ביום 01.05.1996.

ותב"ע מס' 2005 ה' אשר הופקדה ביום : 04.02.2001 ואושרה ביום : 23.05.2003

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקות גובלות על החדרת העוגנים לשטחם- התקבלו 40 התנגדויות,

בעקבות קבלת ההתנגדויות השתנתה שיטת הדיפון והוסרו העוגנים החודרים לחלקות פרטיות.

עומק החפירה :

תב"ע 2005ב' כפופה לתכנית מתאר, מוצעת חפירה של 2 קומות חניון בהתאם למוצע בתיק 24/183 כנדרש עפ"י תקן חניה.

מיקום/ קווי בניין- סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2023/6459 עם סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 2005ב'

עפ"י סעיף 3.3 : "תותר חריגה מעבר לקווי הבניין לחניון בכפוף לסעיף 17 להלן,

ובסעיף 17- "קווי הבניין לחניון יהיו- קו בניין קדמי ואחורי- 4 מ', קו בניין צדדי- 0 מ'"-

החפירה מוצעת בתחום המגרשים אך מעבר לקווי הבניין האחורי הת"ק במגרשים 190-192- יש לצמצם בהתאם למותר

הריסה

מוצעות גדרות להריסה בתחום המגרשים

רצפה ראשונה

מוצעת רצפה ראשונה בבקשה, וכן מוצגת תוכנית יסודות.

נפח החפירה

נפח חפירה מוצע- 33,000 מ"ק

דיפון וכלונסאות

במסגרת הבקשה מוצעים עוגנים החודרים לחלקות שצ"פ ודרך בלבד. תידרש חתימת נכסי העיריה תידרש חתימת נכסי העיריה על כתב התחייבות לגבי עוגנים

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון לכלונסאות.

עצים לשימור/ עקירה

קיימים עצים לעקירה והעתקה במתחם - התקבל אישור מחלקת שפ"ע לבקשה.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור בתאריך: 20.02.2025, אושר לדיפון בלבד, נרשמו תאים לקבלת היתר

חוות דעת מח' איכות הסביבה

בתאריך 17.06.2025 התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה

אישור מח' שפ"ע

בתאריך : 05.03.2025 התקבל אישור מחלקת שפ"ע, נרשמו תנאים ל קבלת היתר

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש "קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ", החלקות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, תדרש חתימת רמ"י כתנאי לקבלת היתר

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם. באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.
04/09/2025	חוות דעת תכנונית
	ברחוב עמירם סיון שבשכונת בית הכרם מבקשים היתר לחפירה ודיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור בניית 7 בנייני מגורים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 57 יח"ד. הבניה מוצעת במגרשים 186,187 190-194 שבתב"עות 2005 ב' ו- 2005ה' היתר לבניינים מבוקש בתיק מס' 24/183 אשר נמצא בהליך פרסום לעניין מפלסי הכניסה הקובעת

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקות גובלות על החדרת העוגנים לשטחם- התקבלו 40 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות להחדרת העוגנים וחשש מפני פגיעה בתשתיות וחוזק המבנה. בנוסף, הוגשו התנגדויות המתייחסות לתיק הבינוי, המתנגדים חוששים מעומס על תשתיות, הסתרת אור ואוויר, פגיעה בפרטיות בעקבות הקירבה בין המבנים, ועוד... בעקבות קבלת ההתנגדויות השתנתה שיטת הדיפון והוסרו העוגנים החודרים לחלקות פרטיות. על כן, מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת ההתנגדויות, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	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 סופי של מחלקת שפ"ע	8
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת דרכים	9
	חתימת רמ"י על תוכניות סופיות	10
	אישור סופי של אדריכל העיר	11
	תידרש חתימת נכסי העיריה על כתב התחייבות לגבי העוגנים	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם.

באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2023/0483.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 6 קומות סה"כ 15 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קיואן כאזם
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ראביא 300 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30285	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
768119	תחילת תוקף	27/05/2023			

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינא, במגרש 1 עפ"י תב"ע 768119 מבקשים בניית בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק , סה"כ 15 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 768119 אשר הופקדה ביום 14.09.2020 ותחילת תוקפה מיום 04.05.2023

התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה ומספר קומות.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות אחת

פירוט הבניה המוצעת :

קומות חניה 2—1-

מוצעות 2 קומות חניון הכוללות מקו"ח וחדרים טכניים.

הכניסה לחניון מתוכננת מחזית צפונית, ע"י רמפה, מכביש קיים אל קומה 1-.

קומות קרקע, מפלס 0.00

במפלס זה מתוכננת הכניסה לבניין מחזית צפונית אל לובי וכן, מוצעות 2 דירות אשר אחת מיועדת לרווחה

קומות א'-ו'

בקומות אלו מוצעות 3 יח"ד בקומה למעט בקומה ו' בה מוצעת יח"ד 1.

בכל יח"ד מתוכנן ממ"ד ומרפסת

קומת גג :

מוצע גג בטון עם גישה מחדר המדרגות, מוצגים קולטים בגג.

סה"כ : 15 יח"ד בבניין.

חניה :

מוצעות 2 קומות חניון הכוללות מקו"ח וחדרים טכניים.

הכניסה לחניון מתוכננת מחזית צפונית, ע"י רמפה, מכביש קיים אל קומה 1-.

התקבל אישור חניה מתאריך : 03.11.2024 לפיו : " אין התנגדות לתכנית מוצע 15 מ"ח עבור 14 יח"ד חדשות ו-2 מ"ח עבור 65 מ"ח מועדון שכונתי סה"כ מוצע 17 מ"ח ליח"ד ומועדון שכונתי בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה".

תוכנית מאושרת לא תואמת לתוכנית החניה שבבקשה -יש להתאים, ולקבל אישור עבור 15 יח"ד

סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2.ב קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין :

- מס' קומות

- קווי בניין

- שטחי ציבור

להלן התייחסות לסעיפי סטייה נכרת :

מיקום/קווי בניין- סטייה נכרת :

התקבל תיק מידע מס' 2023/6040 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 768119

קו הבניין סומן באדום, וקו הבניין הת"ק בכחול- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

מס' קומות- סטייה נכרת :

מותר : 6 קומות מעל 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת

מוצע : 7 קומות מעל 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת- יש להתאים את התכנון כך שבכל חתך ממס' הקומות לא יעלה על 6 קומות ותבוטל החפיפה בקומה העליונה.

מבני ציבור- סטייה נכרת :

סעיף 4.1.2.י קובע הוראות לעניין שטחי הציבור כדלהלן :

השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בקומת קרקע במפלס 0.00 של המבנה ששטחו בהיקף שך 65 מ"ר, מיועד לשימוש קהילה ורווחה

שטח זה מיועד להפקעה ויחול עליו הוראות סעיף 6.2 להלן (הפקעה לצורכי ציבור)

השימוש הציבורי בשטח מחייב סטייה משימוש זה תהא סטייה נכרת

מוצעת דירת רווחה במיקום התואם למסומן בנספח הבינוי, התקבל אישור מחלקת מבני ציבור לתוכנית

מפלס ה-0.00 :

עפ"י נספח בינוי- $0.00 = 737.35$

מוצע : $737.35 = 0.00$

מס' יח"ד :

מותר : 15 יח"ד

מוצע : 15 יח"ד- כמותר

שטחי בניה :

מגורים :

שטח עיקרי :

עיקרי ע"ק - מותר : 1127 מ"ר מוצע : 986.35 מ"ר - נותרו : 140.65 מ"ר

שטחי שרות-

שרות ע"ק - מותר : 361 מ"ר מוצע : 281.82 מ"ר נותרו : 79.18 מ"ר

שרות ת"ק - מותר : 1000 מ"ר מוצע : 859.37 מ"ר נותרו : 140.63 מ"ר

מבני ציבור :

שטח עיקרי :

עיקרי ע"ק - מותר : 75 מ"ר (כולל 10 מ"ר עבור מרפסות)

מוצע : 74.97 מ"ר - כמותר

מרפסות :

מוצעות מרפסות מקורות אחת ע"י השנייה בשטח כולל של 148 מ"ר -

עפ"י טבלה 5 מותר 150 מ"ר שטח למרפסות- כמותר

מחסנים :

לא מוצעים מחסנים בבקשה

נותרו שטחי שרות ת"ק, ככל, יש לתכנן מחסנים כמס' יח"ד ככל הניתן

תכסית :

עפ"י טבלה 5-

תכסית ע"ק מותרת- 45% מוצע : 34%

תכסית ת"ק מותרת- 85% מוצע : 77%

-כמות

מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2.ה. : " ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). הוצג חישוב המוכיח כי 21% משטח המגרש חדיר מים

גובה גדרות :

עפ"י סעיף 2.4.1.2.א. : " גובה הגדרות על גבול החלקה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח"- מוצגת פריסת גדרות- גובה הגדרות מתוכנן עד לגובה של 1.2 מ'

שלביות הביצוע :

עפ"י סעיף 7.1. :

תנאי לביצוע הבניה- 1. "התכנית תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- מבקשים לממש את כל זכויות הבניה שעפ"י התב"ע.

תנאי להיתר בניה- אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו

תנאי לטופס איכלוס- 1. גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל

נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה

מימוש התכנית

סעיף 7.2 : זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-7 שנים מיום אישורה- תחילת תוקפה של התוכנית-
04.05.2023

אישורים שהתקבלו:

אדריכל עיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 21.07.2025

מבני ציבור:

בתאריך: 25.05.2531.03.2025 התקבל אישור אגף מבני ציבור לבקשה, תנאי לקבלת היתר-חתימה על כתב התחייבות מול נכסים ותאום תכנון סופי מול האגף

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 07.10.2024,

איכות הסביבה

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 05.01.2025

הסדרי תנועה

התקבל אישור חניה מתאריך: 03.11.2024 לפיו: " אין התנגדות לתכנית מוצע 15 מ"ח עבור 14 יח"ד חדשות ו-2 מ"ח עבור 65 מ"ר מועדון שכונתי סה"כ מוצע 17 מ"ח ליח"ד ומועדון שכונתי בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה".

מחלקת דרכים

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך: 01.10.2025

מחלקת תברואה

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 07.10.2024

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקש, בעל הזכות בנכס.

מידע קודם

	מתאריך	
	10/09/2025	בדיקת המלצה

מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.		תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית בשכונת בית חנינא, במגרש 1 עפ"י תב"ע 768119 מבקשים בניית בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 15 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות-התקבלה התנגדות אחת- ההתנגדות מתייחסת לשטח למבני ציבור בטענה, כי עפ"י תב"ע נדרשו לתכנן שטח עיקרי ציבורי בהיקף של- 65 מ"ר+ מרפסת בשטח של 10 מ"ר, בפועל מבקשים ממ"ד כחלק מהשטח העיקרי, דבר שלטענתם מהווה סטיה נכרת, בנוסף טוענים לפגיעה קשה בשימוש העתידי במקרקעין אשר יגביל ויפגע קשות בבקשות להיתר הבאות בגוש 30285, התייחסות המחלקה : התב"ע לא ייעדה שטחי שרות למבני ציבור, הממ"ד מהווה פיתרון מיגון לדירת הרווחה ומחושב כעיקרי בהתאם למכסת השטחים שניתנו בתב"ע. בנוסף, התכנון תואם נספח בינוי במדויק. על כן, מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה	10/09/2025	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3

4	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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	תנאי למתן היתר בניה- רישום התצ"ר
15	תנאי העברה לגורמים: תאום תכנון פנים מול מבני ציבור וסימון חניות בהרמוניקה.
16	תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם,

באם יוחלט שלא לזמן מתנגדים- מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2017/0641.05</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע הכולל הרחבת דיור, שימוש במעטפת מאושרת, תוספת מרפסת זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוקר מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ראם מרים
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

המ"ג 22, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	131	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
85738	תחילת תוקף	12/05/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 30/06/2019 בת.ב. 2016/0368.02 עבור "תוספת בניה + ממ"ד + מחסן" בהיתר זה אושרו 17.15 מ"ר לשטח עיקרי, סה"כ שטח עיקרי 86.05 מ"ר ו-20.19 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 03/07/2016 בת.ב. 2003/0408.01 עבור "הרחבת דירה + חדר מחוזה + מחסן" בהיתר זה אושרו 17.77 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 03/07/2016 בת.ב. 1992/0425.08 עבור "הרחבת דירות על הגג + ממ"ד + מחסנים" בהיתר זה אושרו 104.63 מ"ר לשטח עיקרי, 36.12 עבור ממ"דים ו-31.34 מ"ר לאחסנה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 3 כניסות בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף המשמש למגורים ברחוב המ"ג 22, בשכונת רוממה גוש : 30235 , חלקה : 131.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס -2.70 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 1 (תת חלקה 8 - משי' מלכה) מוצעת תוספת בניה.

קומת א', מפלס +0.00 :

כניסה ב' :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (תת חלקה 10 - משי' ארליך) :

מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 3 (תת חלקה 10 - משי' ארליך) מוצעת תוספת בניה.

קומה ב', מפלס +2.80 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 5 (תת חלקה 12 - משי' לוקר) מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת.

קומה ג', מפלס +5.60 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת תוספת בניה.

קומה ד', מפלס +8.40 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14- משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 131.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 15.05.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
31/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : ההתנגדות לבקשה זו מדברת על הבינוי המתאפשר בגג ולא על ההרחבות המוצעות, ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. בתאריך 27.04.2025 התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : "מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף" בתאריך 20.05.2025 התקבלה התנגדות נוספת של אותו מתנגד, לטענת המתנגד :

"הגג הוא גג משותף". -טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +0.00 : כניסה ב' , חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' ארליך) מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת -על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר. שטחי בניה : הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יח"ד עפ"י הפירוט הבא : כניסה 2 יח"ד מס' 1 מפלס -2.70 (מש' מלכה) : ש. עיקרי : חישוב : $95.81 \text{ (ע. קיים)} + 15.44 \text{ (ע. מוצע)} = 111.25 \text{ מ"ר} < 98.70 \text{ מ"ר}$ המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. – על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 3 מפלס +0.00 (מש' ארליך) :		

ש. עיקרי : חישוב : 55.51 (ע. קיים) + 42.31 (ע. מוצע) = 97.82 מ"ר < 91.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 5 מפלס +2.80 (מש' לוקר) : ש. עיקרי : חישוב : 63.11 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 97.75 מ"ר < 92.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 7 מפלס +5.60 (מש' לנדא) : ש. עיקרי : חישוב : 133.82 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 168.46 מ"ר < 158.90 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +8.40 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - מש' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של 34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת - על עורך הבקשה לצמצם את שטח המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים. ניהול מי נגר : - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת		

לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 85738 תחילת תוקף : 12/05/2018 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 85738 תחילת תוקף 12/05/2018 אזור מגורים ג'. 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין, שלביות הביצוע, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	31/08/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "ביצוע תוספות הבניה מכח תוכנית 3211 יהא עפ"י הקבוע בסעיף 9 ב' בתוכנית 3211". 2. "לא תתאפשר השלמת הקומה במפלס +4.55 ותוספת הקומה במפלס +11.20 מבלי שהושלמה בניית תוספות הבניה המאושרות מכח תוכנית 3211 במלואן בקומות שמתחתיהן במידה ולא תיבנינה התוספות שעפ"י תכנית 3211 במלואן כאמור תיבנינה תוספות הבניה המוצעות במפלס +4.55 ו- +11.20 כאמור בקונטור הבניין הקיים בלבד" 3. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין המוצעות במפלסים -2.62, +0.00, +2.80, +5.60 שבתוכנית מס' 85738 זו תיבנינה מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקניה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור מכח תוכניות 3211 ו- 85738 מהקרקע כלפי מעלה עפ"י הוראות התוכנית. - כמותר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע תחתונה, מפלס -2.70 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' מלכה) מוצעת תוספת בניה. המוצע בבקשה הינו בתחום התוספת המוצעת עפ"י נספח בינוי, הבינוי הקיים והמאושר שונה מנספח הבינוי וכולל ממ"ד החורג מקו הבניין ומתחום התוספת המוצעת כאשר עפ"י הנספח התב"ע הנוכחית נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד זו בבחינה נמצא כי ההיתר אושר לפי תוכנית 3211 לפני שתוכנית 85738 חלה בחלקה. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +0.00 : כניסה ב' :		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (משי' ארליך) : מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת -על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 (משי' ארליך) מוצעת תוספת בניה. התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי בתוכנית 85738 כאשר עפ"י נספח התוספת כוללת ממ"ד והמוצע בבקשה הינו תוספת שטח עיקרי, עבור יח"ד זו מוצע ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בחזית הצפונית. קומה ב' , מפלס +2.80 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 (משי' לוקר) מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת. התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי בתוכנית 85738 כאשר עפ"י נספח התוספת כוללת ממ"ד והמוצע בבקשה הינו תוספת שטח עיקרי, עבור יח"ד זו קיים ממ"ד מאושר בהיתר בחזית הצפונית. קומה ג' , מפלס +5.60 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (משי' לנדא) מוצעת תוספת בניה. התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי בתוכנית 85738, כאשר בנספח עבור יח"ד זו מוצעת מרפסת גג ובמוצע בבקשה מוצע תוספת בניה בשטח המיועד למרפסת- (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ד' , מפלס +8.40 :		

כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14- מש' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר המרפסת המוצעת גדולה מזו המוצעת בנספח הבינוי בשל תוספת בניה גדולה יותר המוצעת בקומה מתחת – (ראה סעיף מרפסת גג). שטחי בניה : הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יח"ד עפ"י הפירוט הבא : כניסה 2 יח"ד מס' 1 מפלס 2.70- (מש' מלכה) : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 98.70 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 95.81 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 15.44 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 95.81 (ע. קיים) + 15.44 (ע. מוצע) = 111.25 מ"ר < 98.70 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. – על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצום את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 3 מפלס 0.00+ (מש' ארליך) : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 91.50 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 55.51 מ"ר ש. עיקרי מוצע : בסך של 42.31 מ"ר. חישוב : 55.51 (ע. קיים) + 42.31 (ע. מוצע) = 97.82 מ"ר < 91.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר.		

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר. ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 12.00 מ"ר עבור ממ"ד בלבד. ש. שירות מוצע: בסך של 12.02 מ"ר - אין מניעה לאשר. כניסה 2 יח"ד מס' 5 מפלס +2.80 (משי' לוקר): ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 92.50 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 63.11 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 34.64 מ"ר. חישוב: 63.11 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 97.75 מ"ר < 92.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 7 מפלס +5.60 (משי' לנדא): ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 158.90 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 133.82 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 34.64 מ"ר. חישוב: 133.82 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 168.46 מ"ר < 158.90 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 5 קומות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת וקומת קרקע תחתונה אחת מתחת לכניסה.		

המוצע בבקשה הינו הרחבת יח"ד קיימות אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 28 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 28 יח"ד. המוצע בבקשה הינו הרחבת יח"ד קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12.10 + מ'. קיים בבקשה : גובה מבנה 11.55 + מ'. המוצע בבקשה הינו הרחבה ליח"ד קיימות אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : קומת א' , מפלס +0.00 : כניסה ב' : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (תת חלקה 10 - משי' ארליך) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.40 מ', רוחב של 5.11 מ' ובשטח של 7.35 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי במדויק בשל ליקוי טכני של מידות התוספת המוצעת - (ראה סעיף נספח בינוי). מרפסת גג : קומה ד' , מפלס +8.40 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של 34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח		

המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 6.3 : "במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי" עורך הבקשה אינו מציג על גבי ההרמוניקה חישוב מי נגר - 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 4.1.2 (ט) (ד) : "תנאי למת היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, היתר לתוספות בניה למבנה קיים שר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413" התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 12/06/2025 ע"י איתי שרעבי והמוצע בבקשה תואם אישור זה. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 10/04/2025 ע"י טליה אלגרבל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל טופס פטור ממחלקת השימור בתאריך 13/07/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית :		

המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי בבחינה נמצא כי ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים, ובבחינה מעמיקה של הצוות המקצועי נראה על פניו כי לאחר שיחושבו שטחי הבניה הקיימים והמוצעים כנדרש המוצע יעמוד במותר, בנוסף ישנן הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. בתאריך 27.04.2025 התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : "מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף" בתאריך 20.05.2025 התקבלה התנגדות נוספת של אותו מתנגד, לטענת המתנגד : "הגג הוא גג משותף". טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.		

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

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים :

ההתנגדות לבקשה זו מדברת על הבינוי המתאפשר בגג ולא על ההרחבות המוצעות, ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

התנגדויות :

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

בתאריך 27.04.2025 התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד :

"מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף"

בתאריך 20.05.2025 התקבלה התנגדות נוספת של אותו מתנגד, לטענת המתנגד :

"הגג הוא גג משותף".

-טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה.

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומה א', מפלס +0.00 :

כניסה ב', חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' ארליך) מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר.

הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת -על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר.

שטחי בניה :

הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יח"ד עפ"י הפירוט הבא :

כניסה 2 יח"ד מס' 1 מפלס 2.70 - (משי' מלכה) :

ש. עיקרי :

חישוב :

95.81 (ע. קיים) + 15.44 (ע. מוצע) = 111.25 מ"ר < 98.70 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר.

בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. – על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר.

כניסה 2 יח"ד מס' 3 מפלס 0.00 + (משי' ארליך) :

ש. עיקרי :

חישוב :

55.51 (ע. קיים) + 42.31 (ע. מוצע) = 97.82 מ"ר < 91.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר.

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר.

כניסה 2 יח"ד מס' 5 מפלס 2.80 + (משי' לוקר) :

ש. עיקרי :

חישוב :

63.11 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 97.75 מ"ר < 92.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר.

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר.

כניסה 2 יח"ד מס' 7 מפלס 5.60 + (משי' לנדא) :

ש. עיקרי :

חישוב :

133.82 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 168.46 מ"ר < 158.90 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר.

מרפסת גג :

קומה ד', מפלס 8.40 + :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של 34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים.

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2012/0542.05</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת חקק שיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי שמחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

גרשון מאיר 33 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30629	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3601	תחילת תוקף	22/11/1990			
5/53/09	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- הופק בתאריך 12/08/1991 בת.ב. 1990/1038.00 עבור "הקמת בנין חדש למגורים"

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1621.82 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 142.93 מ"ר למניין שטח שירות

ו- 122.56 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 17/11/2008 בת.ב. 1990/1038.01 עבור "תוספת על מרפסת גג ומרפסת זיז"

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1594.45 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 68.66 מ"ר למניין שטח שירות ו- 17.65 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 05/11/2014 בת.ב. 1990/1038.02 עבור "הגדלת שטח מרפסת גג ובניית פרגולה" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 66.58 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 21/08/2023 בת.ב. 2021/542.00 עבור "בניית מרפסות לבניין קיים והוספת חלונות בחדר מדרגות" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 83.34 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ברחוב מאיר גרשון 33 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30629 חלקה : 49.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית הכוללת הגדלת חלון לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"בניית מרפסת זיז בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 12.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 49 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
01/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :	

מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה, אך יצוין כי המרפסת מוצעת ע"ג עבירת בניה של השכן ולכן - על עורך הבקשה נדרש לסמן את העבירה בצהוב ולרשום להריסה לא בהיתר זה. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/09 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3601 תחילת תוקף 22/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3144 תחילת תוקף 05/06/1986, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	28/08/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/10/2024 בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 250:1, נספחי הבינוי הינם מנחים למעט מס' הקומות המירבי, ומס' יח"ד מירבי, אך לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : המוצע בבקשה הינו עבור מרפסת זיז אשר אינם מחושבות במניין שטחי בניה. מרפסת 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. מדיניות מהנדס עיר : שיהיה מרפסות בצמדים. מרפסות צל לכלל הדיירים לסוכה. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בצורה גיאומטרית באורך 5.73 מ' ובעומק 2 מ' בשטח של 12 מ"ר (2 מ"ר לא מקורה). בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה, אך יצוין כי המרפסת מוצעת ע"ג עבירת בניה של השכן ולכן - על עורך הבקשה נדרש לסמן את העבירה בצהוב ולרשום להריסה לא בהיתר זה.		

אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסת זיז בעומק של 2.0 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים	22/07/2025	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 :

מוצע בבקשה :

קומה ב' מפלס +5.60 :

בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה, אך יצוין כי המרפסת מוצעת ע"ג עבירת בניה של השכן ולכן - על עורך הבקשה נדרש לסמן את העבירה בצהוב ולרשום להריסה לא בהיתר זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2025/0237.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסות גג קיימות לשם הרחבת יח"ד מכח 5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הרשנבויים מרדכי פרץ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	70

כתובת האתר

לואיס ברנדייס 5, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30909	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8734	תחילת תוקף	02/07/2009	1	שטח לשימוש מעורב	4077

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 08/06/2014 בת.ב. 2009/0586.05 עבור "הקמת בניין מגורים בן 10 קומות הכולל 38 יח"ד (בניין מס' 2) " בהיתר זה אושרו 4515.30 מ"ר לשטח עיקרי ו-1021.81 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים המשמש למגורים בן 10 קומות מעל 3 קומות חניון הכוללות מסחר ברחוב לואיס ברנדייס 5 / ירמיהו 7, בשכונת מקור ברוך גוש : 30909, חלקה : 7

מצב מוצע :

קומה 10, מפלס +27.71 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 37 מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות חיצוניים קיימים וסגירת חלק ממרפסת גג בחומרים קלים.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 37 מוצעת תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת גג בחומרים קלים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלות הבאה :

1. "תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג".

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 05.08.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון וכן המוצע אינו עומד בתנאים עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת דירת גג כאשר השטח המוצע עבור יח"ד אחת מס' 37 חורג מהמותר ולא הומצא כתב ויתור זכויות, כמו כן לא הוצע בינוי בדירה הסמוכה ותוכנית צל עבור יתר דירות הגג ועוד הערות רישויות וטכניות.

5% השלמת דירת גג : עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים : * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - * דרישה של בינוי בדירה הסמוכה ותכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – לא הוצע בינוי לדירה סמוכה יצוין כי לדירה הסמוכה קיים בינוי ללא היתר המסומן להריסה לא בהיתר זה כמו כן לא הוגשה תוכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מוצע בבקשה שטח גדול מהשטח המותר עבור יח"ד מס' 37 ולא הומצא כתב ויתור זכויות. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה 4077 מ"ר, $203.85 = 5\% * 4077$ מ"ר, קיימות 6 דירות גג בחלקה, השטח המותר עבור כל דירה: $203.85 / 6 = 34$ מ"ר. מוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 37 : 52.55 מ"ר < 34 המותרים. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא הועבר למחלקת השימור כתנאי לדיון, מדובר במקום במתחם לשימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף. 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.		
	01/09/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8734 תחילת תוקף : 02/07/2009 ייעוד הקרקע : שטח לשימוש מעורב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 8734 תחילת תוקף 02/07/2009 שטח לשימוש מעורב. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 9 (ד , ו , ט) : גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 למעט בנינים ג-ו בהם תותר סטייה של עד 1+ מ', קווי הבניין המרביים - צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין או שבין הבניינים, מס' יח"ד המירבי, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי :		

בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' קומות, גובה הבנייה, קווי הבניין, מספר יח"ד, העמדת הבניינים ומרחק מזערי בין הבניינים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה 10, מפלס +27.71 : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 37 מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות חיצוניים קיימים וסגירת חלק ממרפסת גג בחומרים קלים. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 37 מוצעת תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת גג בחומרים קלים. המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר נספח הבינוי מנחה לעניין זה. שטחי בניה : המוצע בבקשה הינו מכח השלמת דירת גג 5% ולא מכח שטחי בניה נותרים עפ"י תב"ע - (ראה סעיף השלמת דירת גג 5%). 5% השלמת דירת גג : עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים : * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – כן. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – הבינוי הקיים על הגג אושר בהיתר מס' 2009/586.05. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - * דרישה של בינוי בדירה הסמוכה ותכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – לא הוצע בינוי לדירה סמוכה יצוין כי לדירה הסמוכה קיים בינוי ללא היתר המסומן להריסה לא בהיתר זה כמו כן לא הוגשה תוכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – כן. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – הבניין הינו בניין משותף. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג		

המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה בדבר "תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת ג'". * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מוצע בבקשה שטח גדול מהשטח המותר עבור יח"ד מס' 37 ולא הומצא כתב ויתור זכויות. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה 4077 מ"ר, $4077 * 5\% = 203.85$ מ"ר, קיימות 6 דירות גג בחלקה, השטח המותר עבור כל דירה: $203.85 / 6 = 34$ מ"ר. מוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 37 : 52.55 מ"ר < 34 המותרים. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה. מס' קומות : מס' קומות קיים : 13 קומות כאשר 10 מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות חניון הכוללות מסחר מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : השלמת דירת גג 5% ע"י סגירת מרפסות גג לדירה קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 232 יח"ד. מוצע בבקשה : השלמת דירת גג 5% ע"י סגירת מרפסות גג לדירה קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע גובה בניה מירבי עבור בניין ג' : $+857.04$ מ' מעל הכניסה הקובעת. קיים בבקשה : גובה מבנה 855.21 מ"ר. מוצע בבקשה : השלמת דירת גג 5% ע"י סגירת מרפסות גג לדירה קיימת, אין שינוי בגובה הבניה. 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 : לא רלוונטי. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא הועבר למחלקת השימור כתנאי לדיון, מדובר במקום במתחם לשימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה על כך, בבחינה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון וכן המוצע אינו עומד בתנאים עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת דירת גג כאשר השטח המוצע עבור יח"ד אחת מס' 37 חורג מהמותר ולא הומצא כתב ויתור זכויות, כמו כן לא הוצע בינוי בדירה הסמוכה ותוכנית צל עבור יתר דירות הגג ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת שטח עיקרי מכח 5% השלמת קומת גג	15/07/2025	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
	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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי הבקשה כלל לא הופנתה למחלקת השימור טרם דיון וכן המוצע אינו עומד בתנאים עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר לעניין 5% השלמת דירת גג כאשר השטח המוצע עבור יח"ד אחת מס' 37 חורג מהמותר ולא הומצא כתב ויתור זכויות, כמו כן לא הוצע בינוי בדירה הסמוכה ותוכנית צל עבור יתר דירות הגג ועוד הערות רישויות וטכניות.

5% השלמת דירת גג :

עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים :

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף -

* דרישה של בינוי בדירה הסמוכה ותוכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – לא הוצע בינוי לדירה סמוכה יצוין כי לדירה הסמוכה קיים בינוי ללא היתר המסומן להריסה לא בהיתר זה כמו כן לא הוגשה תוכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה.

* במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מוצע בבקשה שטח גדול מהשטח המותר עבור יח"ד מס' 37 ולא הומצא כתב ויתור זכויות.

* יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה 4077 מ"ר, $203.85 = 5\% \times 4077$ מ"ר, קיימות 6 דירות גג בחלקה, השטח המותר עבור כל דירה $34 = 203.85 / 6$ מ"ר.

מוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 37 : 52.55 מ"ר < 34 המותרים.

אישור שימור :

בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק המבקש לא הועבר למחלקת השימור כתנאי לדיון, מדובר במקום במתחם לשימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2001/0524.08</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ממן נסים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

יוסף טרומלפדור 6 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5622	תחילת תוקף	16/02/2001			
א5622	תחילת תוקף	04/07/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה :

בתאריך 06/02/2012 בת.ב. 2001/524.07 הופק היתר בניה עפ"י נתוני המערכת ובו אושר "שינויים בבניין קיים - חיפוי זכוכית למרפסת זיז ותוספת בקומת הגג" תוספת של 17.56 מ"ר

- בתאריך 01/11/2007 בת.ב. 2001/524.05 הופק היתר בניה ובו אושר " הריסת בניין קיים והקמת חדש, 10 יח"ד + פירוק והרכבה של חזית מזרחית " אך לא נמצאה הרמוניקה סרוקה במערכת

מהות הבקשה :

בבקשה קיים בניין מגורים בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת לכיוון רחוב טרומפלדור מעל הכניסה הקובעת, הכניסה לבניין מרחוב טרומפלדור בשכונת מרכז העיר גוש : 30043 חלקה : 29

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.28 :

מוצעת מרפסת זיז ברוחב של 10 מטר ובעומק של 1.20 מטר

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות להלן :

"הקלה מקו בניין קדמי למרפסת עד 1.20 מטר כדוגמת הקיים"

"הקלה מנספח בינוי"

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29

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	
01/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לגבול חלקה בעומק של 1.20 כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור אושרה מרפסת ברוחב קטן מהמוצע בתוכנית וע"כ יש לצמצם לרוחב המאושר עפ"י מחלקת שימור

קווי בניין : ראה סעיף מרפסת זיז מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +8.28 : מוצעת מרפסת זיז ברוחב של 10 מטר ובעומק של 1.20 מטר בשטח של 11.72 מ"ר כאשר המרפסת הינה מעל דרך מחוץ לגבול מגרש כאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.20 מטר מלבד זאת בקומה מעל למרפסת המוצעת קיימת מרפסת זיז המהווה צמד מרפסות אך מחלקת שימור דרשה לצמצם את המרפסת לכדי רוחב של 5.43 מטר וע"כ ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לאישור מחלקת שימור דהיינו לצמצום המרפסת – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת כפי המאושר ע"י המחלקת שימור במדויק חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5622א תחילת תוקף : 04/07/2006 ייעוד הקרקע :	01/09/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5266 תחילת תוקף 16/02/2001 שטח למלונאות 5266א' תחילת תוקף 04/07/2006 שטח למלונאות או למגורים תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע לא קיים סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי שותק דהיינו מחייב בקנ"מ 1:100 המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי כאשר פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 5622א' סעיף 9(ז) : " הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה הינו מעבר למותר עפ"י התב"ע קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני מוצעת מרפסת זיז מחוץ לגבול מגרש בחזית קדמית מעל דרך ראה סעיף מרפסת זיז מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +8.28 : מוצעת מרפסת זיז ברוחב של 10 מטר ובעומק של 1.20 מטר בשטח של 11.72 מ"ר כאשר המרפסת הינה מעל דרך מחוץ לגבול מגרש כאשר עפ"י		

תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.20 מטר מלבד זאת בקומה מעל למרפסת המוצעת קיימת מרפסת זיו המהווה צמד מרפסות אך מחלקת שימור דרשה לצמצם את המרפסת לכדי רוחב של 5.43 מטר וע"כ ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לאישור מחלקת שימור דהיינו לצמצום המרפסת – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת כפי המאושר ע"י המחלקת שימור במדויק שטחי בניה : מוצע בבקשה מרפסת זיו לא תוספת שטחי בניה מס' קומות : מוצע בבקשה מרפסת זיו לא תוספת קומות בקרה הנדסית : לא נדרש נוהל בקרה הנדסית עפ"י התב"ע וכן עפ"י הצהרת מהנדס תימוכין קניינים : תימוכין נבדקו בפתיחת התיק ע"י הדסק אישור מחלקת הסדרי תנועה : לא רלוונטי אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 17/06/2025 ע"י ענבל כהנה אישור שימור :		

התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 11/08/2025 ע"י אביגיל בן שמחון כאשר עפ"י דרישת מחלקת שימור עפ"י התוכנית נדרש לצמצם את רוחב המרפסת חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה מרפסת זיז בעומק של 1.20 מטר מחוץ לגבול חלקה כאשר יש להקטין את המרפסת לכדי המאושר ע"י מחלקת שימור - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות		
הקלה בקו בניין קדמי למרפסת עד 1.20 מ"מ כדוגמת הקיים. הקלה מנספח בינוי.	24/06/2025	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 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 :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לגבול חלקה בעומק של 1.20 כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור אושרה מרפסת ברוחב קטן מהמוצע בתוכנית וע"כ יש לצמצם לרוחב המאושר עפ"י מחלקת שימור

קווי בניין :

ראה סעיף מרפסת זיז

מרפסת זיז :

קומה ג' , מפלס +8.28 :

מוצעת מרפסת זיז ברוחב של 10 מטר ובעומק של 1.20 מטר בשטח של 11.72 מ"ר

כאשר המרפסת הינה מעל דרך מחוץ לגבול מגרש כאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מחוץ לגבול מגרש בעומק של 1.20 מטר

מלבד זאת בקומה מעל למרפסת המוצעת קיימת מרפסת זיז המהווה צמד מרפסות

אך מחלקת שימור דרשה לצמצם את המרפסת לכדי רוחב של 5.43 מטר וע"כ ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לאישור מחלקת שימור דהיינו לצמצום המרפסת – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת כפי המאושר ע"י המחלקת שימור במדויק

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1994/1014.05</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג תוספת מרחב מוגן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיסלר חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	אשראן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שד משה דיין 45 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	27	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			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 28/08/1991 ב-ת.ב. 1991/174.00 עבור " הקמת בניין חדש למגורים " בהיתר זה אושרו 1359.6 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 42.4 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 14/11/1996 ב-ת.ב. 1994/1014.01 עבור " תוספת חדר על הגג " בהיתר זה אושרו 30 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 13/07/2004 ב-ת.ב. 1994/1014.02 עבור "הגדלת מרפסת גג, תוספת פרגולה, ביטול חדר דודים, שינויים בפתחים" בהיתר זה אושרו 24.3 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומה מפולשת, ברחוב משה דיין 45 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30628 חלקה : 27.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +6.60 :

חזית מערבית : מוצע בניית מדרגות פנימיות ומרפסת זיז הכוללת הגדלת חלון לדלת.

מוצעת מרפסת דמה עבור יח"ד המקבילה.

קומת גג מפלס +9.40 :

מוצע תוספת בניה על הגג הכולל חדר מחוץ, מבואה ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בקו בנין מאושר העומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים ובהתאם למה שנבנה ברחוב בשאר הבנינים".

2. "הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ'".

3. "הקלה בדבר העלאת מתקנים טכנים לגג העליון".

4. "הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

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.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מיתאריך	
02/09/2025	בדיקת המלצה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר בתנאים חלק מהבקשה היות ולא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים וגם את 10% המותרים לא ניתן לאשר מבחינה עיצובית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מרפסת גג – (ראה סעיף מרפסת גג). חדר מחוזק : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +9.40 חזית מערבית, קידמית : בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לא ניתן לאשר את החלון המוצע במבואה ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון במבואה. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +9.40 חזית מזרחית : בבחינה נמצא שמרפסת הגג המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים ב- 3 מ' וכן לא ניתן עיצובית לאשר גם את 10% המותרים. ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו המבקשה. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +6.60 חזית מערבית (קדמית) : על עורך הבקשה נדרש : - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז	תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

המוצעות. - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של המבקש למרפסת דמה. חוות דעת אדריכלית : ולכן על עורך הבקשה נדרש : - להסיר את מרפסת הגג המבקשה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3340 א' תחילת תוקף 27/11/1990, 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. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין	26/08/2025	חוות דעת תכנונית

המאוסרים מרפסת גג – (ראה סעיף מרפסת גג). נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : עבור מגרש מס' 410 מכח תכנית 3340 א' סך כולל של 4,800 מ"ר שטח מירבי. חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות מעבר לזכויות עפ"י סעיף 9.ז. מוצע בבקשה : שטח עקרי בסך של 30 מ"ר על הגג – כמותר. בבחינה נמצא כי החדר המוצע על הגג עומד בשטח המותר הכולל בתוכו גם את המדרגות ולכן - אין מניעה לאשר. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : 9 מ"ר + עובי קירות ובנוסף מבואה לממ"ד בשטח ברוטו של 5 מ"ר. מוצע בבקשה : מפלס +9.40 : חזית מערבית, קידמית – מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות, ומבואה לממ"ד בשטח של 5 מ"ר. תכנית צל : מוצע תכנית צל לחדר מחוזק בעמודות המקבילות. שטח : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי החדר המחוזק והמבואה המוצעים בתוך קווי בניין המאוסרים ואף עומדים בשטח המותר וכן הגג מוצמד למבקש אך לא ניתן לאשר את החלון המוצע במבואה ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון מהמבואה.		

מתקנים לגג : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 9.2 "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרי אלה (של ה-30 מ"ר בגג)". מוצע בבקשה : העברת קולטי השמש לגג החדש במפלס +12.25 פורסם הקלה בדבר "הקלה בדבר העלאת מתקנים טכנים לגג העליון" – כנדרש. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +9.40 : חזית מזרחית – מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך 8.47 מ' ובעומק 3.17 מ' ובשטח של 26.85 מ"ר. בבחינה נמצא שמרפסת הגג המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים ב- 3 מ' ולכן על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו המבקשה. מרפסת זיז : מותר לפי תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 12 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 14 מ"ר. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +6.60 חזית מערבית (קדמית) : לעניין מידות ושטח - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 4.32 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח 8.64 מ"ר - כמותר. לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 2 מ', לנדון פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר.		

בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדות בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף מוצע מרפסת דמה כך שיהיה צמד וכן הומצא תוכנית צל למרפסות בעמודה המקבילה כנדרש ולכן - כנדרש. על עורך הבקשה נדרש : - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של המבקש למרפסת דמה. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את מרפסת הזיז ואת חדר על הגג הכולל ממ"ד ומבואה, אך יש להסיר את מרפסת הגג המוצעת היות וחורגת מקווי בניין מאושרים ולא ניתן עיצובית לאשר גם את 10% המותרים. ולכן על עורך הבקשה נדרש : - להסיר את מרפסת הגג המבקשה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בנין מאושר העומדים ב10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים ובהתאם למה שנבנה ברחוב בשאר הבנינים הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר העלאת מתקנים טכנים לגג עליון		
הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ		

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 בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר בתנאים חלק מהבקשה היות ולא ניתן לאשר את מרפסת הגג המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים וגם את 10% המותרים לא ניתן לאשר מבחינה עיצובית.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מרפסת גג – (ראה סעיף מרפסת גג).

חדר מחוץ:

מוצע בבקשה:

קומת גג מפלס +9.40 חזית מערבית, קידמית:

בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לא ניתן לאשר את החלון המוצע במבואה ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון במבואה.

מרפסת גג:

מוצע בבקשה:

קומת גג מפלס +9.40 חזית מזרחית :

בבחינה נמצא שמרפסת הגג המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים ב- 3 מ' וכן לא ניתן עיצובית
לאשר גם את 10% המותרים.

ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו המבקשה.

מרפסת זיז :

מוצע בבקשה :

קומה ב' מפלס +6.60 חזית מערבית (קדמית) :

על עורך הבקשה נדרש :

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

- יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של המבקש למרפסת דמה.

חוות דעת אדריכלית :

ולכן על עורך הבקשה נדרש :

- להסיר את מרפסת הגג המבקשה.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2003/0558.14</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת ממ"ד- בינוי במעטפת המאושרת בהיתר 2012/0547.01, תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קפלן חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

המ"ג 41 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
44831	תחילת תוקף	15/11/2004	12	אזור מגורים מיוחד	968

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 26/05/2025 בת.ב. 2003/0558.13 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת ממ"ד" בהיתר זה אושרו 17.64 מ"ר לשטח עיקרי ו-12.11 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 03/04/2024 בת.ב. 2003/0558.12 עבור "תוספת בניה לדירה והרחבת מרפסת" בהיתר זה אושרו 12.93 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 27/11/2024 בת.ב. 2003/0558.11 עבור "הכשרת עבירה וסגירת מרפסת" בהיתר זה אושרו 6.32 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 26/06/2017 בת.ב. 2003/0558.09 עבור "הרחבות דיור ל-2 יח"ד קיימות" בהיתר זה אושרו 45.14 מ"ר.

- בתאריך 13/02/2017 בת.ב. 2012/0547.01 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 372 מ"ר לשטח עיקרי ו- 67.08 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 21/05/2013 בת.ב. 2003/0558.07 עבור "תוספות ממ"דים לבניין קיים והשלמת קומת גג ופרגולה" בהיתר זה אושרו 33.41 מ"ר לשטח עיקרי ו-30.67 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 04/02/2007 בת.ב. 2003/0558.05 עבור "הרחבת דירת מגורים בקומת הקרקע+ מרפסת" בהיתר זה אושרו 16.85 מ"ר לשטח עיקרי (ממ"ד).

- בתאריך 07/01/2007 בת.ב. 2003/0558.04 עבור "תוספת בניה ליח"ד אחת בחזיתות צפונית ודרומית" בהיתר זה אושרו 42.32 מ"ר לשטח עיקרי כולל ממ"ד.

- בתאריך 08/09/2005 בת.ב. 2003/0558.01 עבור "הרחבת דיור עבור 6 דירות ובניית מעטפת בקומה 4" בהיתר זה אושרו 203.52 מ"ר לשטח עיקרי כולל ממ"דים.

- בתאריך 25/08/2004 בת.ב. 2003/0558.00 עבור "הרחבת דיור ל-5 דירות מעל 2 מחסנים" בהיתר זה אושרו 136.45 מ"ר לשטח עיקרי ו-77.00 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 8 קומות המשמש למגורים ברחוב המ"ג 41, בשכונת רוממה,

גוש : 30234 , חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה 5 , מפלס +2.72 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) :

מוצעת תוספת בניה בשטח מעטפת מאושרת בהיתר.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ושלא בהינף אחד. בהתאמה לקיים".
2. "הקלה לתוספת מרפסת זיזית בתוך קווי הבניין בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר".
3. "הקלה לשימוש בעודפי זכויות מתב"ע".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 22/07/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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	
08/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת למידות המעטפת שאושרה בהיתר ולוודא כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספות. שטחי בניה : עבור יח"ד מס' 10 : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : תוספת שטח עיקרי בסך של 17.35 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 56.47 מ"ר. ההרחבה המבוקשת אושרה כמעטפת בהיתר מס' 2012/547.01

עפ"י חישוב מדויק שמציג עורך הבקשה על גבי ההרמוניקה נמצא כי ישנם עוד 8.55 מ"ר לכל יח"ד עפ"י טבלה 5 מעבר לשטחים המותרים עפ"י נספח בינוי. (ראה חישוב מוטמע על גבי ההרמוניקה) חישוב: 17.35 (ע. עפ"י נספח בינוי) + 8.55 (ע. מוצע עפ"י חישוב) = 25.90 מ"ר המותרים. ש. עיקרי מוצע: 27.26 מ"ר. חישוב: 27.26 מ"ר (ע. מוצע) - 25.90 מ"ר (ש. עיקרי מותר) = 1.36 מ"ר חורגים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג את המעטפות המאושרת עפ"י המידות שאושרו, ואף מציגן מעבר לקו הבניין, כמו כן בבחינה מעמיקה נראה כי שטח ממ"ד עודף מחושב כשטח עיקרי כאשר עפ"י התב"ע עבור יח"ד זו ניתן ממ"ד בגודל של 17.22 מ"ר, על פניו נראה כי לאחר שעורך הבקשה יחשב נכון את התוספות ויצמצם את השטחים החורגים המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות בשטח מעטפת מאושרת למאושר בהיתר ולוודא כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים. מרפסות זיז: קומה 5, מפלס +2.72: חזית דרומית: עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 0.80 מ', רוחב של 3.50 מ' ובשטח של 2.80 מ"ר. בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה תקנית ואינה עומדת בגודל חלקי בניין הנדרש ומבחינה תכנונית לא תתאפשר יציאה למרפסת זו - על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז המוצעת מהבקשה. חוות דעת אדריכלית: - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
	07/09/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4831א תחילת תוקף : 15/11/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9876 תחילת תוקף 15/07/2005 אזור מגורים מיוחד. 4831א תחילת תוקף 15/11/2004 אזור מגורים מיוחד. 4831 תחילת תוקף 08/12/2000 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. יצוין : התכנית נבחנה עפ"י תב"עות 4813 ו- 4813א' תב"ע 9876 מדברת על תוספת קומה 8 כהרחבה ל-7 הקיימת ולכן איננה רלוונטית בבקשה הנ"ל). סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בתוספות הבניה המוצעות בחזית הצפונית והדרומית בבחינה מעמיקה נראה כי עורך הבקשה אינו מציג את המידות המדויקות של המעטפות לתוספות כפי שאושרו בהיתר מס' 2012/547.01 - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת למידות המעטפת שאושרה בהיתר ולוודא כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספות.		

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 4831 סעיף 9 (ה): 1. "תוספות הבניה המוצעות לדירות תבניה בעמודות שלימות בלבד". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 10 בשטח מעטפת מאושרת בהיתר, בנוסף פורסמה הקלה "לבניה שלא בהינף אחד" עפ"י הוראות התוכנית - כמותר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 "שותק" דהיינו מחייב. לא תואם נספח ומוצע בבקשה: קומה 5, מפלס +2.72: חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן): מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. מוצעת מרפסת גג לא מקורה. חזית דרומית: עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן): מוצעת תוספת בניה בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. המוצע בקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח בחזית הדרומית מוצע ממ"ד, ובחזית הצפונית מוצע שטח עיקרי, ובבקשה הממ"ד מוצע בחזית הצפונית וכן מוצע שטח עיקרי נוסף מכח זכויות עודפות מהתב"ע שאינו מופיע בנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בניה). לעניין השינוי מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר " הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי". שטחי בניה: עבור יח"ד מס' 10:		

ש. עיקרי : מותר בתב"ע : תוספת שטח עיקרי בסך של 17.35 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 56.47 מ"ר. ההרחבה המבוקשת אושרה כמעטפת בהיתר מס' 2012/547.01, עפ"י חישוב מדויק שמציג עורך הבקשה על גבי ההרמוניקה נמצא כי ישנם עוד 8.55 מ"ר לכל יח"ד עפ"י טבלה 5 מעבר לשטחים המותרים עפ"י נספח בינוי. (ראה חישוב מוטמע על גבי ההרמוניקה) חישוב : 17.35 (ע. עפ"י נספח בינוי) + 8.55 (ע. מוצע עפ"י חישוב) = 25.90 מ"ר המותרים. ש. עיקרי מוצע : 27.26 מ"ר. חישוב : 27.26 מ"ר (ע. מוצע) - 25.90 מ"ר (ש. עיקרי מותר) = 1.36 מ"ר חורגים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג את המעטפות המאושרת עפ"י המידות שאושרו, ואף מציגן מעבר לקו הבניין, כמו כן בבחינה מעמיקה נראה כי שטח ממ"ד עודף מחושב כשטח עיקרי כאשר עפ"י התב"ע עבור יח"ד זו ניתן ממ"ד בגודל של 17.22 מ"ר, על פניו נראה כי לאחר שעורך הבקשה יחשב נכון את התוספות ויצמצם את השטחים החורגים המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות בשטח מעטפת מאושרת למאושר בהיתר ולוודא כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 17.22 מ"ר עבור ממ"ד. ש. שירות מוצע : בסך של 12.75 מ"ר (ממ"ד + קירות) - כמות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 8 קומות. מס' קומות קיים : 8 קומות. מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד :		

מותר לפי תב"ע: 27 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 27 יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה 14.20 + מ'. גובה קיים: גובה מבנה 14.20 + מ'. מוצע בבקשה: תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי בגובה הבנייה. מרפסות זיז: קומה 5, מפלס +2.72: חזית דרומית: עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 0.80 מ', רוחב של 3.50 מ' ובשטח של 2.80 מ"ר, המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה "לתוספת מרפסת זיזית בתוך קווי הבינוי בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר" בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה תקנית ואינה עומדת בגודל חלקי בניין הנדרש ומבחינה תכנונית לא תתאפשר יציאה למרפסת זו - על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז המוצעת מהבקשה. מרפסת גג: קומה 5, מפלס +2.72: חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.63 מ', רוחב של 2.20 מ' ובשטח של 3.58 מ"ר מיקום המרפסת המוצעת תואם לנספח הבינוי אולם מידות המרפסת שונות במקצת בשל שימוש במעטפת מאושרת קיימת וסימון לא מדויק של עורך הבקשה את מידות המעטפת על גבי התוכניות, פורסמה הקלה "לבניה בשונה מנספח הבינוי"- כמותר. 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 : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל טופס פטור ממחלקת השימור בתאריך 04/08/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה כנדרש, בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע בשטח מעטפת מאושרת בהיתר חורג מקווי הבינוי המאושרים ואינו תואם במדויק למאושר בהיתר כמו כן נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים, מרפסת זיז המוצעת בחזית הדרומית אינה עומדת בגודל תקני של חלקי בניין ויש להסירה מהבקשה ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ושלא בהינף אחד. בהתאמה לקיים.	01/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לתוספת מרפסת זיזית בתוך קווי הבנין בעומק של עד 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"ר.		
הקלה לשימוש בעודפי זכויות מתב"ע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

-על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת למידות המעטפת שאושרה בהיתר ולוודא כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים לתוספות.

שטחי בניה :

עבור יח"ד מס' 10 :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע : תוספת שטח עיקרי בסך של 17.35 מ"ר.

ש. עיקרי קיים : 56.47 מ"ר.

ההרחבה המבוקשת אושרה כמעטפת בהיתר מס' 2012/547.01, עפ"י חישוב מדויק שמציג עורך הבקשה על גבי ההרמוניקה נמצא כי ישנם עוד 8.55 מ"ר לכל יח"ד עפ"י טבלה 5 מעבר לשטחים המותרים עפ"י נספח בינוי. (ראה חישוב מוטמע על גבי ההרמוניקה)

חישוב :

17.35 (ע. עפ"י נספח בינוי) + 8.55 (ע. מוצע עפ"י חישוב) = 25.90 מ"ר המותרים.

ש. עיקרי מוצע : 27.26 מ"ר.

חישוב :

27.26 מ"ר (ע. מוצע)-25.90 מ"ר (ש. עיקרי מותר) = 1.36 מ"ר חורגים.

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג את המעטפות המאושרת עפ"י המידות שאושרו,

ואף מציגן מעבר לקו הבניין, כמו כן בבחינה מעמיקה נראה כי שטח ממ"ד עודף מחושב כשטח עיקרי כאשר עפ"י התב"ע עבור יח"ד זו ניתן ממ"ד בגודל של 17.22 מ"ר, על פניו נראה כי לאחר שעורך הבקשה יחשב נכון את התוספות ויצמצם את השטחים החורגים המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות בשטח מעטפת מאושרת למאושר בהיתר ולוודא כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים.

מרפסות זיז :

קומה 5 , מפלס +2.72 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 10 (מש' קפלן) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 0.80 מ', רוחב של 3.50 מ' ובשטח של 2.80 מ"ר.

בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת אינה תקנית ואינה עומדת בגודל חלקי בניין הנדרש ומבחינה תכנונית לא תתאפשר יציאה למרפסת זו - על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז המוצעת מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2012/0438.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק, מבואה, מרפסת זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קליגר רבקה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שד משה דיין 47, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	27	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 28/08/1991 ב-ת.ב. 1991/174.00 עבור " הקמת בניין חדש למגורים " בהיתר זה אושרו 1359.6 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 42.4 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 15/05/1995 ב-ת.ב. 1994/1014.00 עבור " תוספת חדר על הגג " בהיתר זה אושרו 30.03 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 07/09/2014 ב-ת.ב. 2012/438.00 עבור " תוספת בניה בחלל קיים " בהיתר זה אושרו 28.28 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומה מפולשת, ברחוב משה דיין 47 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30628 חלקה : 27.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז הכוללת הגדלת חלון לדלת.

קומה ג' מפלס +8.40 :

חזית מערבית :

מוצע חדר מחוזה ומבואה.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג הכוללת הגדלת חלון לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה מקו בניין אחורי עבור מרפסת גג בהתאמה לבניין הקיים".

2. "תוספת שטח עבור חזק מחוזה ומבואה".

3. "מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' המותרים".

4. "שינוי תכנית צל מרפסות – הגדלת עומק".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

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.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר/לתקן : את החדר המחוזק המוצע כולל המבואה ואת מרפסת זיז המוצעת לאחר הקטנת העומק. מרפסת זיז : על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסת זיז המוצעת לכדי 2 מ'. - נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40 חזית מערבית : על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון מהמבואה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לא ניתן לאשר : מרפסת גג : מותר עפ"י תקנות : בינוי בחזית אחורית מעבר לקו בניין בחריגה של 10% עם פתחים ו-30% בלי פתחים. מרפסת גג הינה בינוי עם פתחים ולכן מותרת חריגה של 10%.

בבקשה המרווח הוא 3 מטר * 10% = 30 ס"מ. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40, חזית מזרחית : מרפסת גג לא מקורה באורך 8.55 מ' בעומק 3.25 מ' ובשטח 27.18 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הגג המוצעת חורגת כולה מעבר לקו הבניין כאשר עפ"י תקנות מתאפשר 10% = 30 ס"מ, בנוסף גם אם יציע עורך הבקשה 30 ס"מ לא יהיה ניתן לאשר מאחר ואין הגיון תכנוני לכך והדבר מהווה פגיעה עיצובית - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3340 א' תחילת תוקף 27/11/1990, 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. קווי בניין :	08/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת גג). נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות וחדר מחוץ. מרפסת זיז : 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' ומעל בכפוף לפרסום הקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית מערבית : לעניין מידות ושטח - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.9 מ' ובעומק 2.7 מ' ובשטח של 7.78 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת במדיניות מהנדס העיר פרט לעומק המותר, פורסמה הקלה ואף הומצא תוכנית צל למרפסות סוכה בעמודה		

המקבילה - על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסת זיז המוצעת לכדי 2 מ'. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. מרפסת גג : מותר עפ"י תקנות : בינוי בחזית אחורית מעבר לקו בניין בחריגה של 10% עם פתחים ו-30% בלי פתחים. מרפסת גג הינה בינוי עם פתחים ולכן מותרת חריגה של 10%. בבקשה המרווח הוא 3 מטר * 10% = 30 ס"מ. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40, חזית מזרחית : מרפסת גג לא מקורה באורך 8.55 מ' בעומק 3.25 מ' ובשטח 27.18 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הגג המוצעת חורגת כולה מעבר לקו הבניין כאשר עפ"י תקנות מתאפשר 10% = 30 ס"מ, בנוסף גם אם יציע עורך הבקשה 30 ס"מ לא יהיה ניתן לאשר מאחר ואין הגיון תכנוני לכך והדבר מהווה פגיעה עיצובית - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : 9 מ"ר + עובי קירות ובנוסף מבואה לחדר מחוזק בשטח ברוטו של 5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40 : חזית מערבית : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ומבואה לחדר מחוזק בשטח של 4.99 מ"ר. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי החדר המחוזק והמבואה המוצעים בתוך קווי בניין המאושרים ואף עומד ים בשטח המותר וכן הגג מוצמד למבקש אך לא ניתן לאשר את החלון המוצע במבואה ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון מהמבואה. אישור שימור : לא רלוונטי.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי את החדר המחוזק ומבואה ניתן לאשר ומרפסת הזיז המוצעת עומדת בהנחיות מהנדס העיר ואף הומצא תוכנית צל למרפסות סוכה בעמודות המקבילות כנדרש אך את מרפסת הגג מבחינה רישוית ועיצובית אין מניעה לאשר – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקו בניין אחורי עבור מרפסת גג בהתאמה לבניין הקיים תוספת שטח עבור חדר מחוזק ומבואה מרפסת בעומק מעל 1.5 מ"מ המותרים שינוי תכנית צל מרפסות - הגדלת עומק	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר/לתקן :

את החדר המחוזק המוצע כולל המבואה ואת מרפסת זיז המוצעת לאחר הקטנת העומק.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק מרפסת זיז המוצעת לכדי 2 מ'.

- נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

חדר מחוזק :

מוצע בבקשה :

קומה ג' מפלס +8.40 חזית מערבית : על עורך הבקשה נדרש להסיר את החלון מהמבואה.

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

מרפסת גג :

מותר עפ"י תקנות : בינוי בחזית אחורית מעבר לקו בניין בחריגה של 10% עם פתחים ו-30% בלי פתחים.

מרפסת גג הינה בינוי עם פתחים ולכן מותרת חריגה של 10%.

בבקשה המרווח הוא 3 מטר * 10% = 30 ס"מ.

מוצע בבקשה :

קומה ג' מפלס +8.40, חזית מזרחית : מרפסת גג לא מקורה באורך 8.55 מ' בעומק 3.25 מ' ובשטח 27.18 מ"ר.

בבחינה נמצא כי מרפסת הגג המוצעת חורגת כולה מעבר לקו הבניין כאשר עפ"י תקנות מתאפשר
10% = 30 ס"מ, בנוסף גם אם יציע עורך הבקשה 30 ס"מ לא יהיה ניתן לאשר מאחר ואין הגיון
תכנוני לכך והדבר מהווה פגיעה עיצובית - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2025/0184.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וחדר מחוזק על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרמישלן מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

מזל שור 10 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3340א	תחילת תוקף	27/11/1990	410	אזור מגורים כללי	4179

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 28/08/1991 ב-ת.ב. 1991/177.00 עבור " הקמת בניין חדש למגורים " בהיתר זה אושרו 875.8 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 180.8 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 15/05/1995 ב-ת.ב. 1995/27.00 עבור "תוספת חדר על הגג" בהיתר זה אושרו 30 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 18/02/1999 ב-ת.ב. 1995/27.01 עבור "תוספת חדר על הגג" בהיתר זה אושרו 29.28 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 08/06/2003 ב-ת.ב. 1995/27.02 עבור "תוספת מרפסת גג" בהיתר זה אושרו 23 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים, ברחוב מזל שור 10 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30628 חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומת גג מפלס +16.80 :

מוצע תוספת בניה וחדר מחוזק על הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת שטח ע"י ויתור זכויות".

2. "חריגה בקו בניין בהתאמה לבניין קיים".

3. " חריגה בקו בניין עד 30% בקיר ללא פתחים".

4. " תוספת שטח עבור חדר מחוזק ומבואה".

5. " חריגה מקו בניין עבור חדר מחוזק".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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	
08/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר/לתקן : את החדר המחוזק והמבואה המוצעת. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לא ניתן לאשר : שטחי בניה : את הבינוי המוצע מכח שטח עיקרי, וזאת מאחר בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי מומשו כלל שטחי הבניה במגרש 410 – על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את השטח העיקרי המוצע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3340 תחילת תוקף : 27/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * א'3340 תחילת תוקף 27/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3340 תחילת תוקף 21/03/1985, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית א'3340 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	08/09/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חדר מחוזק – (ראה סעיף חדר מחוזק). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים למעט מספר הקומות המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע: עבור מגרש מס' 410 מכח תכנית א' 3340 סך כולל של 4,800 מ"ר שטח מירבי. חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות מעבר לזכויות עפ"י סעיף 9.ז. מוצע בבקשה : שטח עקרי בסך של 17.40 מ"ר. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי בכל היתרי הבניה במגרש 410 מומשו זכויות בשטח של 4,787.56 מירביים, בנוסף לשטחים אלו אושרו מס' היתרים עבור 30 מ"ר הגג וממדים שאינם נכללים בזכויות הבניה. חישוב : 4,800 (מרבי מותר) – 4,787.56 (אושרו) = 12.44 מ"ר הנותרים למימוש למגרש 410. 12.44 (נותרים למימוש) / 48 (יח"ד) = 0.26 מ"ר יחסי לכל יח"ד. מכאן כי אין שטחי בניה למימוש פרט לשטחי הגג והממדים – על עורך הבקשה : - להסיר מהבקשה את השטח העיקרי המוצע.		

חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : 9 מ"ר + עובי קירות ובנוסף מבואה לחדר מחוזק בשטח ברוטו של 5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +16.80 : חדר מחוזק עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות, ומבואה בשטח של 5 מ"ר - כמותר. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי החדר המחוזק המוצע חורג מקווי בניין המאושרים אך עומדים בשטח המותר וכן הגג מוצמד למבקש ולכן - אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את החדר המחוזק והמבואה על הגג, אך לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע מכח שטח עיקרי נותר מאחר ואין זכויות בניה למימוש – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת שטח ע"י ויתור זכויות חריגה בקו בניין בהתאמה לבניין קיים חריגה בקו בניין עד 30% בקיר ללא פתחים תוספת שטח עבור חדר מחוזק ומבואה חריגה בקו בניין עבור חדר מחוזק	08/07/2025	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
	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

**המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה**

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

ניתן לאשר/לתקן:

את החדר המחוזק והמבואה המוצעת.

חוות דעת אדריכלית:

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

לא ניתן לאשר:

שטחי בניה:

את הבינוי המוצע מכח שטח עיקרי, וזאת מאחר בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי מומשו כלל שטחי הבניה במגרש 410 – על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את השטח העיקרי המוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1991/0334.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בעליית הגג, תוספת מרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גראסי סעדיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס שיטריט שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משה גבריצימן 21, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
א3603	תחילת תוקף	06/06/1991			
5/53/03	תחילת תוקף	30/04/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 15/09/1991 בת.ב. 1991/334.00 עבור "הקמת בנין חדש למגורים". סך שטחים שאושרו בהיתר זה 575.62 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 28.8 מ"ר למניין שטח שירות ו- 52.75 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 12/05/1992 בת.ב. 1991/334.01 עבור "תוכנית שינויים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 3 קומות וגג רעפים ברחוב גבריזמן משה 21 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30689 חלקה: 32.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.00:

חזית דרומית - עבור דירה מס' 7 מוצע הפיכת שירות לעיקרי ומרפסת זיז.

חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז.

קומה ב' מפלס +6.00:

מוצע תוספת חדר על הגג, חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"הגבהת גג רעפים ב 1 מ' בשינוי מנספח הבינוי ומסעיף 9 ט' בהוארות תכנית 3603 א' לטובת ניצול שטח הבניה המותר בגג רעפים לטובת בניית חדר מחוזק בהתאם לתקדים בבקשה להיתר 14/600 היתר 109179 משה גבריזמן 11".

"תוספת חדר מחוזק בנוסף לזכויות הבניה".

"ניוד שטח עיקרי המותר לתוספת הגג לקומה שמתחתיו בשיעור של 1.5 מ"מ".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 29.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	שטחי בניה:

עורך הבקשה נדרש : - להראות קירות כמופיע בהרמוניקה a ולחשבם כשטח עיקרי. - נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה. - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של היח"ד המקבילה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך של 4.10 מ' ובעומק של 2.20 מ' ובשטח של 96.8 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת בחזית הדרומית נמצאת בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות מהנדס עיר - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה. חדר מחוץ : על עורך הבקשה נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/03 תחילת תוקף : 30/04/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3603 א' תחילת תוקף 06/06/1991, אזור מגורים כללי. * 3603 תחילת תוקף 19/04/1991, אזור מגורים כללי.	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/10/2024 בבחינת הבקשה ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 500:1 ו- 250:1 אשר מחלקים את המגרשים ומראים העמדת בינוי, נספחי הבינוי הינם שותקים דהיינו מחייבים, מוצע בבקשה הגבהת הגג רעפים במטר. לנידון פורסם הקלה בשונה מנספח הבינוי לטובת בניית חדר מחוץ. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע: עבור מגרש מס' 1230 מכח תכנית 6033 א' סך כולל של 476,7 מ"ר שטח מירבי. שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. במקרה של גג משופע תוספת חדר כאמור תהיה בחלל הגג המשופע. מוצע בבקשה : בניית חדר על הגג בחלל הרעפים והגבהת הרעפים במטר. שטח עקרי בסך של 28.49 מ"ר על הגג – כמותר. בבחינת ר"צ נמצא כי הגבהת גג הרעפים במטר לא יהרוס ויפגע בנראות הבניין היות והבניינים ברחוב בנויים בדירוג אך עפ"י תקנות בגג רעפים יש לחשב שטח עיקרי מגובה 1.80 מ' ולכן - עורך הבקשה נדרש :		

- להראות קירות ולחשבם כשטח עיקרי. - נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה. - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של היחיד המקבילה. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +00.6 חזית צפונית – מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. בבחינת נמצא כי החדר המחוזק המוצע עומד בשטח המותר וכן בתוך קווי בניין המאושרים אך עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לחדר מחוזק בעמודה המקבילה, ולכן - על עורך הבקשה נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה. 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 – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה . מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות בשאר יחיד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.00 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בצורה גיאומטרית באורך של 3.93 מ' ובעומק של 1.50 מ' ובשטח של 5.11 מ"ר – כמות. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת בעומק המותר ובהנחיות מ"ע וכן נמצא תכנית צל ולכן – אין מניעה לאשר.		

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך של 4.10 מ' ובעומק של 2.20 מ' ובשטח של 96.8 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת בחזית הדרומית נמצאת בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות מהנדס עיר ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +6.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך של 7.21 מ' ובעומק של 2 מ' בשטח של 15.20 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת עומדת בשטח המותר וכן נמצאת בתוך קווי בניין המאושרים ולכן - אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : מדובר בגג משותף, הושלמו חתימות - כנדרש. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינת ר"צ נמצא כי הגבהת גג הרעפים במטר לא יהרוס ויפגע בנראות הבניין היות והבניינים ברחוב בנויים בדירוג - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הגבהת גג רעפים ב 1 מ"מ בשינוי מנספח הבינוי ומסעיף 9 ט בהוראות תכנית 3603א, תוספת חדר מחוץ בנוסף לזכויות הבניה ניווד שטח עיקרי המותר לתוספת גג לקומה שמתחתיו בשיעור של 1.5 מ"מ	08/07/2025	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 :

עורך הבקשה נדרש :

- להראות קירות כמופיע בהרמוניקה a ולחשבם כשטח עיקרי.

- נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה.

- יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של היחיד המקבילה.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך של 4.10 מ' ובעומק של 2.20 מ' ובשטח של 96.8 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת בחזית הדרומית נמצאת

בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות מהנדס עיר - על עורך הבקשה נדרש להסיר מרפסת זו מהבקשה.

חדר מחוץ:

על עורך הבקשה נדרש להציע תכנית צל לעמודה המקבילה.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2015/0861.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לדירה קיימת, בניית מעלית, סגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	וייל שמחה מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב יהושוע ברים 8, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	92	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 31.10.1994 בת.ב 1993/894.00 ובו אושר " הקמת בנין חדש למגורים :".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב הרב ברים 8 תוספת סגירת מרפסת קיימת עפ"י תב"ע ותוספת מעלית..

גוש : 30563 חלקה : 92.

מצב מוצע :

מוצעת מעלית מקומת החניון עד הגג.

קומה ב' במפלס +6.00 :

מש' וויל- מוצעת סגירת מרפסת קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

שינוי מנספח בינוי מחייב בשל בניית מעלית מעבר לקווי הבניין.

שינוי מנספח בינוי מחייב בשל ניווד שטח ממפלס +9.00 למפלס +6.00.

תום מועד התנגדויות בתאריך 08.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 92 .

בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	27/08/2025	לדחות לצורך השלמת תימוכין קניינים. מעלית : מוצעת בבקשה : מוצעת מעלית מקומת החניון עד למפלס +6.00 לחצר משפחת וויל. המעלית המוצעת בשטח משותף מוצע פרצת פתח בחדר המדרגות במפלס 1.52- לצורך גישה למעלית, וכן איטום קיר קיים במפלס +6.00. יש להגיש הסכמות של 2/3 במעלי הזכויות.

בנוסף פיר המעלית ממשיך לגובה של כ 2.5 מ' מעל קומת הגג ומהווה פגיעה חזותית יש להנמיך את המעלית עד לגובה הגג הקיים. ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : המעלית מוצעת בשטח משותף – לא הוגשו הסכמות יש להשלים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ב תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ה -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד.	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ב' סעיף 4.1.2 (ו')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ה ניכרת . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר מבוקש תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6)- הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת . בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. בחזיתות שאינן מדרגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. -ניתן יהיה לאפשר בניית מעטפת לצורך מימוש הבניה בשלבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. ע"פ תבע 14000 ב' קיים נספח בינוי מס' 3 - מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מצב מוצע :		

תוספת מעלית מקומת החניון עד הגג – (ראה סעיף מעלית) – המעלית אינה תואמת לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין שינוי מנספח הבינוי. קומה ב' במפלס +6.00 : מש' וויל- מוצעת סגירת מרפסת תוספת בינוי למגורים – המוצע תואם נספח + ניוד ממפלס +9.00 למפלס +6.00. את השטח המוצע התואם לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. ואת שטח הניוד יש להציג ע"ג ההרמוניקה מהיכן השטחים המוצעים לניוד ולהציג תכנית צל לשכן הסמוך לניוד השטחים, בנוסף יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי השטחים נוידו ולא יהיה ניתן לשימוש בעתיד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5428.00 שהוגש מיום 17/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המעלית המוצעת חורגת מקו הבניין - (ראה סעיף מעלית). שטח בניה : ע"פ נספח הבינוי לדירה המבוקשת אשרו שטחים בסך - 11.80 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +6.00 : מש' וויל- מוצעת 16.94 מ"ר סגירת מרפסת כאשר 11.80 מ"ר מוצע עפ"י נפסח הבינוי סגירת מרפסת קיימת. 5.14 מ"ר מנייד מהשטחים המותרים עפ"י תבע מהגג ממפלס +9.00 למפלס +6.00, השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים מוצעים. ע"כ אין מניעה לאשר, בכפוף לנדרש לעיל. מעלית : מוצעת בבקשה : מוצעת מעלית מקומת החניון עד למפלס +6.00 לחצר משפחת וויל.		

המעלית המוצעת בשטח משותף וכן מוצע פריצת פתח בחדר המדרגות במפלס 1.52- לצורך גישה למעלית, וכן איטום קיר קיים במפלס +6.00 מדובר בבינוי בשטח משותף ע"כ יש להגיש הסכמות של 2/3 מבעלי הזכויות. בנוסף פיר המעלית ממשיך לגובה של כ 2.5 מ' מעל קומת הגג ומהווה פגיעה חזותית יש להנמיך את המעלית עד לגובה הגג הקיים. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת קומה ע"פ תבע. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000ב סעיף 4.1.2 ז - "בניה בקומת הגג תבוצע הינף אחד". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות - כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד". "הבניה בבניינים מדורגים בכל קומה באותה כניסה בהינף". "תוספת בנייה בחללים קיימים תותר בנפרד מההרחבות שבמגרש". ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת"- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. ממ"ד :		

לא מוצע ממ"ד בבקשה זו. מרפסות : לא מוצע מרפסות בבקשה זו. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.06.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 12.06.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : המעלית מוצעת בשטח משותף – לא הוגשו הסכמות יש להשלים. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 או/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. חוות דעת תכנונית : לדחות לצורך השלמת תימוכין קניינים.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי מחייב בשל בנית מעלית מעבר לקווי הבניין. שינוי מנספח בינוי מחייב בשל ניווד שטח ממפלס 9.00 למפלס 6.00	17/06/2025	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 פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות לצורך השלמת תימוכין קניינים.

מעלית :

מוצעת בבקשה :

מוצעת מעלית מקומת החניון עד למפלס +6.00 לחצר משפחת וויל.

המעלית המוצעת בשטח משותף מוצע פרצת פתח בחדר המדרגות במפלס 1.52- לצורך גישה למעלית, וכן איטום קיר קיים במפלס +6.00. יש להגיש הסכמות של 2/3 במעלי הזכויות.

בנוסף פיר המעלית ממשיך לגובה של כ 2.5 מ' מעל קומת הגג ומהווה פגיעה חזותית יש להנמיך את המעלית עד לגובה הגג הקיים.

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

תימוכין קניינים :

המעלית מוצעת בשטח משותף – לא הוגשו הסכמות יש להשלים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2017/0484.02</u>
מספר סידורי	<u>25</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	פנטילאט אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1973/55 בניין מגורים חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה ז , מפלס +19.74 :

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 33

תוכנית קומה ח , מפלס +22.56 :

תוספת קומה לדירות מס' 33+35 לכל דירה עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת.

לדירה מס' 35 מוצעת גם חדר מחוץ הכלול בתוספת המבוקשת.

ברחוב צוקרמן ברוך , נווה יעקב גוש 30647 חלקה 11.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ'

תוספת חדר מחוץ

תוספת 5% השלמת קומת גג

תוספת 6% הקלה כמותית

תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ובתנאים : בינוי המוצע ע"ג הגג- אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי. מרפסת זיז- אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 26.2.2025 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן היה לאשר את כל השטחים המוצעים בבקשה , כעת לאחר הגשת תוכנית חדשה ומעודכנת , התיק עולה לדיון נוסף בועדה לאישור. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5999 שהוגש מיום 26.6.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסת זיז המוצעת חורגת מקו הבניין – מפורט בסעיף מרפסת זיז. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת.	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' תוספת חדר מחוץ תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת 6% הקלה כמותית תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית. ההקלות מפורטות בסעיפים הרלוונטיים בחו"ד. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : בתב 3907 אין נספח בנוי , ועפ"י הוראות התוכנית(סעיף 10ה') שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ...שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. הבניה המוצעת אינה בנסיגה והיא מוצעת על קונטור הבניין פורסמה הקלה : בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ', בניה בשונה מנספח הבינוי אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע שטח בניה על הגג מכוח הקלה 6% וחדר מחוץ-מפורט בסעיפים הבאים. הקלה 6% : חלק מהשטח העיקרי המוצע על הגג הינו מכוח הקלה 6% התוכנית החלה במקום 3907 הופקדה בשנת 88 לפני 89 ע"כ אין מניעה לבקש הקלה כמותית. פורסמה הקלה : תוספת 6% הקלה כמותית.		

שטח החלקה : 1764 מ"ר סה"כ בעלי זכויות בחלקה $1764 * 6\% = 105.84$ מ"ר לחלק 35 דיירים בחלקה : 3.02 מ"ר - אין מניעה לאשר. הקלה 2.5% לתוספת קומה : לא ניתן לבקש הקלה זו- ירד מהבקשה. הקלה 5% השלמת דירת גג : תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג-הבניה המוצעת יחד עם שטח מוצע מכוח תב"ע 3907 והקלה כמותית 6%. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. ניתן לבקש בפעימה אחת עפ"י תוכנית 1207158. 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- מוצעות 2 דירות צמודות לבניה על הגג ותוכנית צל 2 הדירות הנשארות על הגג. 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, -התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי. חדר מחוזה : בבקשה עבור דירה מס' 35 מבוקש חלק מהתוספת על הגג חדר מחוזה. עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג) :		

תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. פורסמה הקלה : תוספת חדר מחוזק. מוצע חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 3907 : שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר (סעיף 10ה')- מוצע כנדרש לכל דירה. חדר מחוזק : 9 מ"ר נטו, עומד במותר. 6% הקלה : 3.02 מ"ר כמפורט בסעיף הרלוונטי. 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה 1764 מ"ר = 5% = 88.2 מ"ר סה"כ לכל דייר(4) 22.05 מ"ר. עומד במותר , התקבל אישור מנהל האגף. מרפסת זיז : תוכנית קומה ז , מפלס +19.74 : בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 33 המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קידמי(קו כתום) ב2.00 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב-2 מטר או 40% לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצד האחורי..- 40% הינו 5.24 מ', המוצע עומד במותר פורסמה הקלה :תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית-אין מניעה לאשר. מרפסת גג, ממ"ד, מס' יח"ד, מס' קומות,גובה בניה, תכסית, חניה, גדרות, צובר גז, חדרים מחוזקים, ניוד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים :		

התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : הבניה מוצעת הינה על גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין או הכניסה נשוא הבקשה, הוצגו 24 חתימות בעלי הכניסה מתוך 35 דיירים-עומד כנדרש. חוות דעת תכנונית : בינוי המוצע ע"ג הגג- אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי. מרפסת זיז- אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . אישור איכות הסביבה – לא מוצעת בניה על הגג ומתחת 200 מ"ר ליחידה, לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 28.10.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

התוכנית המוצעת אינה מאושרת במתכונת זו. יש לבטל שטחים מכוח 2.5% הקלה תוספת קומת גג, היות ומוצעת קומת גג 25 מ"ר מכוח תוכנית 3907. ולהגיש תוכנת מעודכנת ולאחר מכן ייבחן עניין 5% השלמת דירת ע"י מנהל המחלקה. מרפסת זיז-אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת : התוכנית המוצעת אינה מאושרת במתכונת זו. יש לבטל שטחים מכוח 2.5% הקלה תוספת קומת גג, היות ומוצעת קומת גג 25 מ"ר מכוח תוכנית 3907. ולהגיש תוכנת מעודכנת ולאחר מכן ייבחן עניין 5% השלמת דירת ע"י מנהל המחלקה. מרפסת זיז-אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.	17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5999 שהוגש מיום 26.6.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסת זיז המוצעת חורגת מקו הבניין – מפורט בסעיף מרפסת זיז. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' תוספת חדר מחוזק תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת 6% הקלה כמותית תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית.		

ההקלות מפורטות בסעיפים הרלוונטיים בחו"ד. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : בתבוע 3907 אין נספח בנוי , ועפ"י הוראות התוכנית(סעיף 10ה') שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ...שטח התוספת תיבנה בנסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. הבניה המוצעת אינה בנסיגה והיא מוצעת על קונטור הבניין פורסמה הקלה : בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ', בניה בשונה מנספח הבינוי אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע שטח בניה על הגג מכוח הקלות וחדר מחוץ-מפורט בסעיפים הבאים. הקלה 6% : חלק מהשטח העיקרי המוצע על הגג הינו מכוח הקלה 6% התוכנית החלה במקום 3907 הופקדה בשנת 88 לפני ע"כ איו מניעה לבקש הקלה כמותית פורסמה הקלה : תוספת 6% הקלה כמותית. שטח החלקה : 1764 מ"ר סה"כ בעלי זכויות בחלקה $1764 * 6\% = 105.84$ מ"ר לחלק 35 דיירים בחלקה : 3.02 מ"ר- אין מניעה לאשר. הקלה 2.5% לתוספת קומה : בבקשה מבוקשת קומה מכוח תוכנית 3907 סעיף 10(ה) הועדה המקומית רשאית לדון בתוספת בניה לדירות הגג ע"כ לא ניתן לבקש שטחים מכוח הקלה זו - יש לבטל הקלה זו ולהוציא מהבקשה.		

הקלה 5% השלמת דירת גג : תוספת בניה מוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג-הבניה המוצעת יחד עם שטח מוצע מכוח תב"ע 3907 והקלה כמותית 6%. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. עפ"י החלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 לא ניתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. - קיימת בניה על הגג, בנוסף החלטה זו בוטלה וניתן לבקש בפעימה אחת בתנאי בכפוף לאישור תוכנית 1207158. 3. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תוכנית צל- מוצעות 2 דירות צמודות לבניה על הגג ותוכנית צל ל2 הדירות הנשארות על הגג. 5. על התוכנית להיות כפופה לתוכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, -בשלב זה היות ושטחים מכוח הקלה 2.5% יורדים מהבקשה והתוכנית תעודכן , לא נשלח בקשה לאישור ע"י מנהל האגף, רק לאחר קבלת תוכנית מעודכנת כנדרש, תבחן התוכנית מחדש. חדר מחוץ : בבקשה עבור דירה מס' 35 מבוקש חלק מהתוספת על הגג חדר מחוץ. עפ"י חוק ההסדרים , סעיף 151(ג) : תוספת שטחי שרות לשם בניית מרחב מוגן ..או לשם בניין חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור , בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. פורסמה הקלה : תוספת חדר מחוץ. מוצע חדר מחוץ בשטח 9 מ"ר נטו , בהשלמה לבניה מוצעת		

ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 3907 : שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר (סעיף 10ה')- מוצע כנדרש לכל דירה. חדר מחוזה : 9 מ"ר נטו, עומד במותר. 6% הקלה : 3.02 מ"ר כמפורט בסעיף הרלוונטי. 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה 1764 מ"ר = 5% = 88.2 מ"ר סה"כ לכל דייר (4) 22.05 מ"ר. עומד במותר בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת ואישור מנהל המחלקה. 2.5% הקלת קומת גג : לא ניתן לאשר כפי המפורט בסעיף הרלוונטי- יש להוריד מהבקשה. מרפסת זיז : תוכנית קומה ז , מפלס +19.74 : בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 33 המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קידמי(קו כתום) ב-2.00 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב-2 מטר או 40% לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצד האחורי... 40% הינו 5.24 מ', המוצע עומד במותר פורסמה הקלה: תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית- אין מניעה לאשר. מרפסת גג, ממ"ד, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה, תכסית, חניה, גדרות, צובר גז, חדרים מחוזקים, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי.		

תימוכין קיניינים : הבניה מוצעת הינה על גג משותף - עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין או הכניסה נשוא הבקשה, הוצגו 24 חתימות בעלי הכניסה מתוך 35 דיירים-עומד כנדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"ג הגג יאושר ע"י הגשת תוכנית מעודכנת ללא שטחי 2.5% הקלה לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תבחן התוכנית מחדש לעניין 5% השלמת דירת גג. מרפסת זיז- אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . אישור איכות הסביבה – לא מוצעת בניה על הגג ומתחת 200 מ"ר ליחידה, לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 28.10.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג בנסיגה של 1.2 מ' תוספת חדר מחוץ תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת 6% הקלה כמותית תוספת 2.5% הקלה לתוספת קומה	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית דרומית .		

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 לאישור ובתנאים :

בינוי המוצע ע"ג הגג- אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי.

מרפסת זיז- אין מניעה לאשר.

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

חור"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2012/0160.01</u>
מספר סידורי	<u>26</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 אברהמים
עורך הבקשה	אדריכל זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס אגבריה קוציי
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			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

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	
27/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
26/08/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	762708
	תחילת תוקף :
	12/02/2022
	ייעוד הקרקע :

התיק נידון בתאריך 2025/07/30 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. - התכנית חוגרת לעניין השטחים עפ"י התבע . - התכנית חוגרת לעניין שטחי המרפסות עפ"י התבע . - יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : 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. 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." קיימות 6 דירות ו 4 דירות חדשות סה"כ מוצע בבקשה 10 יח"ד. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 -"יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש.		

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 התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,520 \text{ מ"ר} = 950 * 160\%$ ש. עיקרי מעל הקרקע : קיים : 686 מ"ר מוצע : 642.60 מ"ר סה"כ : 1328.60 ש. שירות מעל הקרקע : קיים : 88.14 מ"ר מוצע : 92.51 מ"ר סה"כ : 180.65 + סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות : 1509.25 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר אין מניעה לאשר. 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. קומת קרקע קיימת במפלס +0.00 : יחיד מס' 1- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. יחיד מס' 2- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח		

של 6.13 מ"ר. קומה א' קיימת במפלס +3.12 : יח"ד מס' 3- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. קומה ב' קיימת במפלס +6.24 : יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. קומה ג' חדשה במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסות זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 9.43 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסות זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 9.43 מ"ר. קומה ד' חדשה במפלס +12.48 : יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 6.13 מ"ר. המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. 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. 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 עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
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".	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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. תוקף החלטה וועדה היינו 120 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
	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- $1,520 \text{ מ"ר} = 950 * 160\%$ 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. 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 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.		
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.	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

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 סטיה 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 - $1,520 \text{ מ"ר} = 950 * 160\%$ 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 קו 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.		
תוספת 3- קיומות על בניין קיים	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
	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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	2014/0871.05
מספר סידורי	27

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הראל בנימין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023			
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023	1	מגורים ג	1094
13551	תחילת תוקף	05/07/2013			
13551	תחילת תוקף	05/07/2013	02	מגורים ב	1194
4312	תחילת תוקף	11/05/1992			
4312	תחילת תוקף	11/05/1992	3	אזור מגורים 2	1089

תאור הבקשה

מוצעת בקשה לתוספת קומה שאושרה בעבר בוועדה, ולא הושלמו התנאים לסגירת התיק, לכן לא הופק בו היתר

מידע קודם

מתאריך	
08/05/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 4312 תחילת תוקף : 11/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אדריכלית בתאריך 22/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו מהנימוקים להלן : מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל מפלס +0.00 וקומה 1 מתחת ובו 12 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומת גג לדירות 11 ו 12 ומרפסות גג. הבקשה כוללת הגבהת גג של חדר המדרגות וחדר מכוונות קיים. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : נספח הבינוי מותיר תוספת קומה לדירות 11,12 במפלס +16.80 כולל המשך עמודת הממ"דים הקיימת בחזית קדמית ושטחים עיקריים נוספים אשר במקומם מבוקשות מרפסות גג. מאחר והתכנית כוללת שטחים עיקריים נוספים על גביהם מתוכננת להיבנות תוספת הקומה והדירות החדשות- לא ניתן יהיה לבקש תוספת חלקית אשר תמנע מיחידות הדיור החדשות את תוספת הממ"ד או שטחים עיקריים נוספים המותרים מכוח התכנית. יש להציע את יתר השטחים ולהתאים את הבקשה לתב"ע 1023175 . ניתן יהיה לבקש מעטפות בינוי בלבד.		

ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . יש לסמן את המדרגות המוצעות בקומה הקיימת במסגרת אדומה. שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' שכן נספח הבינוי כולל בחזית קדמית המשך בינוי ע"ג עמודת ממ"דים קיימת לצורך ייתכנות ממ"דים עבור יח"ד החדשות בקומה מעל המבוקש. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב- לא מדובר על תוספת הקומה לדירות החדשות ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה.. לאחר תיקון התכנית, הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים לדיון בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן		

בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעת תוספת הקומה שאושרה בעבר בוועדה בתיק 2014/871.1 שלא הופק בו היתר, לאחר שלא הושלמו התנאים לסגירת התיק. התיק מובא לוועדה לאישור של התוספת התואמת לנספח הבינוי, ואושרה בעבר ע"י וועדה זו. הוגשו התנגדויות בתיק, שאינן רלוונטיות לבקשה, וכן מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע, מובא להכרעת הוועדה. ניתן לאשר בכפוף לתכנית b		
חוות דעת אדריכלית בתאריך 22/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעת תוספת הקומה שאושרה בעבר בוועדה בתיק 2014/871.1 שלא הופק בו היתר, לאחר שלא הושלמו התנאים לסגירת התיק. התיק מובא לוועדה לאישור של התוספת התואמת לנספח הבינוי, ואושרה בעבר ע"י וועדה זו. הוגשו התנגדויות בתיק : התנגדויות	08/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב- לא מדובר על תוספת הקומה לדירות החדשות ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה.. ניתן לאשר בכפוף לתכנית b יש להטמיע בהרמוניקה במקווקו את הבקשות בתיקים המקבילים.		
מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל מפלס +0.00 וקומה 1 מתחת ובו 12 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומת גג לדירות 11 ו 12 ומרפסות גג. הבקשה כוללת הגבהת גג של חדר המדרגות וחדר מכונות קיים. התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: נספח הבינוי מותיר תוספת קומה לדירות 11,12 במפלס +16.80 כולל המשך עמודת הממ"דים הקיימת בחזית קדמית ושטחים עיקריים נוספים אשר במקומם מבוקשות מרפסות גג. מאחר והתכנית כוללת שטחים עיקריים נוספים על גביהם מתוכננת להיבנות תוספת הקומה והדירות החדשות- לא ניתן יהיה לבקש תוספת חלקית אשר תמנע מיחידות הדיור	22/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

החדשות את תוספת הממ"ד או שטחים עיקריים נוספים המותרים מכוח התכנית. יש להציע את יתר השטחים ולהתאים את הבקשה לתבע 1023175 . ניתן יהיה לבקש מעטפות בינוי בלבד. ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . יש לסמן את המדרגות המוצעות בקומה הקיימת במסגרת אדומה. שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' שכן נספח הבינוי כולל בחזית קדמית המשך בינוי ע"ג עמודת ממ"דים קיימת לצורך ייתכנות ממ"דים עבור יח"ד החדשות בקומה מעל המבוקש. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב- לא מדובר על תוספת הקומה לדירות החדשות ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה..		

לאחר תיקון התכנית, הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים לדיון. 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.		
מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל מפלס +0.00 וקומה 1 מתחת ובו 12 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת קומת גג לדירות 11 ו 12 ומרפסות גג. הבקשה כוללת הגבהת גג של חדר המדרגות וחדר מכוונות קיים.	10/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : נספח הבינוי מותיר תוספת קומה לדירות 11,12 במפלס +16.80 כולל המשך עמודת הממ"דים הקיימת בחזית קדמית ושטחים עיקריים נוספים אשר במקומם מבוקשות מרפסות גג. מאחר והתכנית כוללת שטחים עיקריים נוספים על גביהם מתוכננת להיבנות תוספת הקומה והדירות החדשות- לא ניתן יהיה לבקש תוספת חלקית אשר תמנע מיחידות הדיור החדשות את תוספת הממ"ד או שטחים עיקריים נוספים המותרים מכוח התכנית. יש להציע את יתר השטחים ולהתאים את הבקשה לתבע 1023175 . ניתן יהיה לבקש מעטפות בינוי בלבד. ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . יש לסמן את המדרגות המוצעות בקומה הקיימת במסגרת אדומה. שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' שכן נספח הבינוי כולל בחזית קדמית המשך בינוי ע"ג עמודת ממ"דים קיימת לצורך ייתכנות ממ"דים עבור יח"ד החדשות בקומה מעל המבוקש.		

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויחיד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב- לא מדובר על תוספת הקומה לדירות החדשות ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה.. לאחר תיקון התכנית, הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים לדיון. 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 : 1023175 תחילת תוקף : 23/12/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ג מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש :1 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 5166/ב, 5022/א סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקי לעניין גובה המבנה, מספר הקומות , הריסה ומספר יח"ד. המוצע תואם למותר שלבי ביצוע	10/09/2024	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' שכן נספח הבינוי כולל בחזית קדמית המשך בינוי ע"ג עמודת ממ"דים קיימת לצורך ייתכנות ממ"דים עבור יח"ד החדשות בקומה מעל המבוקש. קווי בניין 200f#x200f# החבינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 200f#x200f#12.2.24#x200f# ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. תוספת קומה לדירות 11,12 מותר – 8 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת מוצע – קומה שביעית מעל 6 קומות קיימות עומד במותר ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 .		

יש לסמן את המדרגות המוצעות בקומה הקיימת במסגרת אדומה. גבהים גובה סופי מותר – 26.6 מ' גובה מוצע - 17.02 מ' עומד במותר שטחי בניה – שטחים עיקריים נספח הבינוי בתכנית 1023175 מותיר תוספת קומה לדירות 11,12 במפלס +16.80 כולל המשך עמודת הממ"דים בחזית קדמית ושטחים עיקריים נוספים במקומם מבוקשות מרפסות גג. התכנית המבוקשת זהה לתבע קודמת מס' 13551 . אך מאחר והתכנית החדשה כוללת שטחים עיקריים נוספים על גביהם מתוכננת לתיבנות תוספת הקומה והדירות העתידיות- לא ניתן יהיה לבקש תוספת חלקית אשר תמנע מיחידות הדיור החדשות את תוספת הממ"ד או שטחים עיקריים נוספים המותרים מכוח התכנית. יש להציע את יתר השטחים ולהתאים את הבקשה לתבע 1023175 . ניתן יהיה לבקש מעטפות בינוי בלבד. מרפסות גג מבוקשות מרפסות גג בשטח גדול מהמאפשר בנספח הבינוי במקום בו הנספח מותיר שטחים עיקריים לטובת בינוי הקומה החדשה. יש לצמצם את שטחי המרפסות כאמור בסעיף לעיל.		

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויחיד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב- לא מדובר על תוספת הקומה לדירות החדשות ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה.. לאחר תיקון התכנית, הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים לדיון. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע –אושר מתאריך 18.5.24 אין נגיעה בעצים (בכניסה לעבודה) הוגשה התחייבות לשימור העצים תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה לפי ת"י 413.		

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

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 22/09/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת.

בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם.

ע"כ בתיק זה מוצעת תוספת הקומה שאושרה בעבר בוועדה בתיק 2014/871.1 שלא הופק בו היתר, לאחר שלא הושלמו התנאים לסגירת התיק.

התיק מובא לוועדה לאישור של התוספת התואמת לנספח הבינוי, ואושרה בעבר ע"י וועדה זו.

הוגשו התנגדויות בתיק :

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט

והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין :

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב- לא מדובר על תוספת הקומה לדירות החדשות ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה..

ניתן לאשר בכפוף לתכנית b

יש להטמיע בהרמוניקה במקווקוו את הבקשות בתיקים המקבילים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	2014/0871.06
מספר סידורי	28

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הראל בנימין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023			
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023	1	מגורים ג	1094
13551	תחילת תוקף	05/07/2013			
13551	תחילת תוקף	05/07/2013	02	מגורים ב	1194
4312	תחילת תוקף	11/05/1992			
4312	תחילת תוקף	11/05/1992	3	אזור מגורים 2	1089

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה

מידע קודם

מתאריך	
08/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	כמו"כ מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה.

מחלקת הסדרי תנועה נתנה חו"ד כי ניתן לפטור את הבקשה מחניות, נדרשו 2 מק"ח. חוות דעת אדריכלית בתאריך 06/11/2024 נדחה התיק במתכונת המוצעת. בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעות – תוספת לקומה ג'- תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג המבנה, תוספת לקומה ד'- תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג הקומה מתחת, ותוספת של קומה חדשה על גג המבנה המהווה 2 יח"ד חדשות. התוספת המוצעת תואמת תב"ע במלואה, ובה מוצגת הקומה המוצעת בנקודה 5 כקיימת. התיק מובא לוועדה לאישור של תוספת זו. התיק נבדק מול נספח הבינוי והוראות התב"ע והינו עומד בהוראות שלביות הביצוע. התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י שילת קורז'בסקי מתאריך 07/05/2025 הוגשו התנגדויות בתיק : התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים והמבקשים לשמיעת טענותיהם בוועדה. וכן האם ניתן לפטור מחניות חו"ד מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית קיים 12 יח"ד עפ"י היתר 2014/871.00 ללא חניות פרטיות בגבול המגרש		

מוצע הוספת שטחים וממ"דיפ ליח"ד קיימות והוספת 2 יח"ד חדשות על הגג. לטובת היח"ד החדשות מוצע תשלום לטובת קרן חניה כללית על 2 מקומות חניה ניתן ע"י נילי גויכמן מתאריך 09/09/2024 ניתן לאשר בכפוף לתכנית b יש להטמיע בהרמוניקה את כל המוגש בבקשות בתיקים המקבילים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4312 תחילת תוקף : 11/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אדריכלית חוות דעת אדריכלית בתאריך 06/11/2024 נדחה התיק במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר	08/05/2025	חוות דעת תכנונית

במסמכים נדרשים, נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניי ן תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות, נדרש לפרסם יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. -ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . -יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. -בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד.		

– לא רלוונטי לבקשה התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעות – תוספת לקומה ג'- תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג המבנה, תוספת לקומה ד'- תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג הקומה מתחת, ותוספת של קומה חדשה על גג המבנה המהווה 2 יח"ד חדשות. התוספת המוצעת תואמת תב"ע במלואה, ובה מוצגת הקומה המוצעת בנקודה 5 כקיימת. התיק מובא לוועדה לאישור של תוספת זו. הוגשו התנגדויות בתיק, שאינן רלוונטיות לבקשה, וכן מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע, לא נדרש לזמן מתנגדים לוועדה. התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י שילת קורז'בסקי מתאריך 07/05/2025 ניתן לאשר בכפוף לתכנית b		

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

-לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם -יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. -ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . -יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. -בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24-		

לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלבויות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. 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.		

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין.	09/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם -יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. -ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . -יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. -בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24-		

לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלבויות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. 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 : 1023175 תחילת תוקף : 23/12/2023 ייעוד הקרקע: ג' מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: 1: תכניות נוספות שחלות בחלקה : 5166/ב, 5022/א סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקי לעניין גובה המבנה, מספר הקומות , הריסה ומספר יח"ד.	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע- קומה שביעית מעל 6 קומות קיימות עומד במותר ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . גבהים גובה סופי מותר – 26.6 מ' גובה מוצע - 24.25 מ' עומד במותר מספר יחידות דיור מותר- 14 מוצע – 14 עומד במותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחי הבנייה בטבלה 5 כוללים את שטח הבנייה המירבי לכל התכנית. מידות התוספות המוצעות תואמות במדויק למידות המותרות עפ"י נספח הבינוי. יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. מרפסות גג במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של 121.94 מ"ר התואמות לנספח הבינוי במדויק.		

בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 28.8.24 אגף שפ"ע – אושר מתאריך 5.8.24		

חוות דעת אגף תברואה- אושר מתאריך 14.8.24 תוספת 2 יח"ד בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.9.24 אין התנגדות לתוכנית קיים 12 יח"ד ע"פ היתר 2014/0871.00 ללא חניות פרטיות בגבול המגרש מוצע הוספת שטחים וממ"דים ליחד קיימות והספת 2 יח"ד חדשות על הגג לטובת היח"ד החדשות מוצע תשלום לטובת קרן חניה כללית על 2 מקומות חניה אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה לפי ת"י 413.		

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
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה.

מחלקת הסדרי תנועה נתנה חוו"ד כי ניתן לפטור את הבקשה מחניות, נדרשו 2 מק"ח.

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 06/11/2024 נדחה התיק במתכונת המוצעת.

בבנין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחרת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם.

ע"כ בתיק זה מוצעות – תוספת לקומה ג' – תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג המבנה, תוספת לקומה ד' – תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג הקומה מתחת, ותוספת של קומה חדשה על גג המבנה המהווה 2 יח"ד חדשות.

התוספת המוצעת תואמת תב"ע במלואה, ובה מוצגת הקומה המוצעת בנקודה 5 כקיימת.

התיק מובא לוועדה לאישור של תוספת זו.

התיק נבדק מול נספח הבינוי והוראות התב"ע והינו עומד בהוראות שלביות הביצוע.

התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י שילת קורז'בסקי מתאריך 07/05/2025

הוגשו התנגדויות בתיק :

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין :

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.

התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים והמבקשים לשמיעת טענותיהם בוועדה.

וכן האם ניתן לפטור מחניות

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית

קיים 12 יח"ד עפ"י היתר 2014/871.00 ללא חניות פרטיות בגבול המגרש

מוצע הוספת שטחים וממ"דיפ ליח"ד קיימות והוספת 2 יח"ד חדשות על הגג.

לטובת היח"ד החדשות מוצע תשלום לטובת קרן חניה כללית על 2 מקומות חניה

ניתן ע"י נילי גויכמן מתאריך 09/09/2024

ניתן לאשר בכפוף לתכנית b

יש להטמיע בהרמוניקה את כל המוגש בבקשות בתיקים המקבילים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2014/0871.07</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הראל בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023			
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023	1	מגורים ג	1094
13551	תחילת תוקף	05/07/2013			
13551	תחילת תוקף	05/07/2013	02	מגורים ב	1194
4312	תחילת תוקף	11/05/1992			
4312	תחילת תוקף	11/05/1992	3	אזור מגורים 2	1089

תאור הבקשה

מוצעות מרפסות זיז ותוספות בעמודות.

מידע קודם

מתאריך	
08/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	חוות דעת אדריכלית

בתאריך 06/11/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת . בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעות התוספות בעמודות המותרות עפ"י התב"ע , בחזית צפונית מוצעות מרפסות זיז לדירות להן מותר עפ"י התב"ע. מאחר ומבוקשות העמודות בשלמותן לאחר השינוי שעברו התיקים- לא נדרש הליך פרסומי נוסף. כל התוספות המבוקשות פורסמו בעבר בתיקים בהם הוצעו. בחזית דרומית מוצעות תוספות בניה ועל גבי זה מרפסות זיז בקומה העליונה. התיק מובא לוועדה לאישור של תוספות אלו. הוגשו התנגדויות בתיק : התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים והמבקשים לשמיעת טענותיהם בוועדה. ניתן לאשר בכפוף לתכנית b יש להטמיע את כל הבקשות שהוגשו במקביל במקווקו בהרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1023175	08/05/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 23/12/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג חוות דעת אדריכלית בתאריך 06/11/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : מדובר בבקשה ברח' הרב מ. ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעים : - קומת מרתף ובה 14 מחסנים . - לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג . -לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים. כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי. הבקשה נידחת במתכונת מהסיבות להלן : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס		

+0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות, נדרש לפרסם תוספת קומת מרתף למחסנים יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים ולחסיף מידות אורך ורוחב הגדלת מרפסות גג קיימות בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2		

מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.6 בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעות התוספות בעמודות המותרות עפ"י התב"ע , בחזית צפונית מוצעות מרפסות זיז לדירות להן מותר עפ"י התב"ע. מאחר ומבוקשות העמודות בשלמותן לאחר השינוי שעברו התיקים- לא נדרש הליך פרסומי נוסף. כל התוספות המבוקשות פורסמו בעבר בתיקים בהם הוצעו. בחזית דרומית מוצעות תוספות בניה ועל גבי זה מרפסות זיז בקומה העליונה. התיק מובא לוועדה לאישור של תוספות אלו. הוגשו התנגדויות בתיק, שאינן רלוונטיות לבקשה, וכן מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע, מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מתנגדים. ניתן לאשר בכפוף לתכנית b		
	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעים : - קומת מרתף ובה 14 מחסנים . - לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג . -לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים. כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי. הבקשה נידחת במתכונת מהסיבות להלן : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם תוספת קומת מרתף למחסנים יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים		

ולחסיף מידות אורך ורוחב הגדלת מרפסות גג קיימות בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.6.		

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.		
מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעים : - קומת מרתף ובה 14 מחסנים . - לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג . -לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים. כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי. הבקשה נידחת במתכונת מהסיבות להלן : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך	09/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

26.9.24, נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם תוספת קומת מרתף למחסנים יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים ולהוסיף מידות אורך ורוחב הגדלת מרפסות גג קיימות בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.		

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.6. 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 : 1023175 תחילת תוקף : 23/12/2023 ייעוד הקרקע : ג' מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: 1: תכניות נוספות שחלות בחלקה : 5166/ב, 5022/א סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקי לעניין גובה המבנה, מספר הקומות , הריסה ומספר יח"ד. המוצע תואם למותר שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבננה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם שטחי בניה – שטחים עיקריים -לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת תוספת שטחים עיקריים התואמים במדויק לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר. תוספת קומת מרתף למחסנים במפלס 9.08- מוצעת קומת מרתף הכוללת 14 מחסנים עבור 14 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים ולהוסיף מידות אורך ורוחב הגדלת מרפסות גג קיימות לדירות 7,8 בקומה א' ולדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג קיימות בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר .		

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.6. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים אגף שפ"ע –אושר מתאריך 31.7.24		

תכנית חיזוקים		
הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה לפי ת"י 413.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 06/11/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת.

בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם.

ע"כ בתיק זה מוצעות תוספות בעמודות המותרות עפ"י התב"ע, בחזית צפונית מוצעות מרפסות זיז לדירות להן מותר עפ"י התב"ע.

מאחר ומבוקשות העמודות בשלמותן לאחר השינוי שעברו התיקים- לא נדרש הליך פרסומי נוסף.

כל התוספות המבוקשות פורסמו בעבר בתיקים בהם הוצעו.

בחזית דרומית מוצעות תוספות בניה ועל גבי זה מרפסות זיז בקומה העליונה.

התיק מובא לוועדה לאישור של תוספות אלו.

הוגשו התנגדויות בתיק:

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.

התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים והמבקשים לשמיעת טענותיהם בוועדה.

ניתן לאשר בכפוף לתכנית b

יש להטמיע את כל הבקשות שהוגשו במקביל במקווקו בהרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2024/0464.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אעבידאת היתם
עורך הבקשה	הנדסאי חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך ג'בל מוכבר סמטה 3 1 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

החלקה ממוקמת ברח' דרך ג'אבל מוכבר סמטה 3 בשכונת ערב א-סואחרה.

היתר קודם

ללא היתר קודם

מהות הבקשה

הקמת מבנה למגורים בכפוף לתב"ע 2683א ולתכנית המתאר, סה"כ 4 יח"ד חדשות כולל ממ"ד.

פרסום

חריגה מקו בניין עד 10% עם פתחים.

תוספת יח"ד דיור אחד מעל המותר בתב"ע

תום מועד התנגדויות : 04/02/2025

לפי נתוני המערכת אין מתנגדים.

מידע קודם

מתאריך	
31/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. נדרש 4 מק"ח, אך אין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. יש להציג תכנית מדידה בהתאם לצבעים המקובלים. יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז לחלקה. עיצוב אדריכלי על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024

המסמך מסווג כאישור חברת החשמל, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר תנאים טרם דיון הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו גאולה. הערה : אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד דרוש 4 מ"ח עפ"י התקן לא קיימת גישה מוטורית וגישה סטטוטורית לחלקה. יש להביא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה מחלקת דרכים – בסטטוס בוצע (ללא אישור) מתאריך 03/03/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה : אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2683 תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : א2683 תחילת תוקף : 08/07/1996 אזור מגורים 6 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5888 מתאריך 26/05/2024	31/08/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות: חריגה מקו בניין עד 10% עם פתחים תוספת יח"ד דיור אחד מעל המותר בתב"ע סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בנין סעיף מספר קומות סעיף 10 (ב): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות" מוצע בניית 2 קומות מעל הכניסה הקובעת (קרקע + קומה א) וקומת מרתף. עומד במותר גבהים מפלס רצפת גג: 04.6 + (07.588) / מעקה 7.50 + (589.80). בהוראות התכנית אין הגבלה לענין גובה הבנין . מספר יחידות דיור סעיף 8 (ז) לא תותר בניית יותר מ-3 יחידות דיור לדונם. שטח המגרש: 888 מוצע: 4 יח"ד חדשות. פורסמה הקלה לתוספת יח"ד אחד מעל המותר בתב"ע. עומד במותר.		

שטחי בניה שטח עיקרי סעיף 8 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 37.5% משטח המגרש נטו. להלן חישוב: שטח המגרש 888 מ"ר 333 מ"ר = 888×375.0 סה"כ שטח עיקרי מותר: 333 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 322.26 מ"ר עומד במותר שטחי שרות: סעיף 8 (א) זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% עבור מחסנים" $25.78 \text{ מ"ר} = 322.26 \times 0.08$ סה"כ שטח שירות מותר: 25.78 מ"ר מוצע (אחסנה): 24.75 מ"ר. עומד במותר. ממדים מוצע ממ"ד לכל יח"ד חדשה, 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 בכל קומה ישנן 4 מרפסות המחושבות במניין מרפסות מקורות (שטח להורדה). תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. יש להציג תכנית מדידה בהתאם לצבעים המקובלים. יש להציג סימון מעבר לחלקה מדרך ציבורית. יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז החלקה.		

חניה ללא דרך סטטוטורית, לא הוצג פתרון חניה. עיצוב אדריכלי סעיף 8 (ג) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. קולטי שמש על הגג סעיף 17 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי..." במסגרת הבקשה מוצע גג שטוח וקולטי שמש בהתאם למס' יח"ד. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024 המסמך מסווג כאישור חברת החשמל, על ע"ב לוודא הזנת		

המסמך כנדרש. סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 11/08/2025 ע"י אדלר שירה. הערה: תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 14/10/2025 תנאים לטופס 2 תחילת עבודות: גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיוור עם המחלקה לאיכות סביבה . הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות . נוסף כתנאי שיירשם בהיתר שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 06/01/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – התקבל אישור מתאריך 21/01/2025 ע"י אהרן טל. הערה: 4 יח' דיור, 1x350 הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו גאולה. הערה: אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד דרוש 4 מ"ח עפ"י התקן לא קיימת גישה מוטורית וגישה סטטוטורית לחלקה. יש להביא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה מחלקת דרכים – בסטטוס בוצע (ללא אישור) מתאריך 03/03/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/01/2025	חריגה מקו בניין עד 10% עם פתחים תוספת יח"ד דיור אחד מעל המותר בתב"ע

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	.	15
	אישור רישום תצ"ר.	16
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	17

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

נדרש 4 מק"ח, אך אין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית.

יש להציג תכנית מזידה בהתאם לצבעים המקובלים. יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז לחלקה.

עיצוב אדריכלי

על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש.

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 14/10/2024

המסמך מסווג כאישור חברת החשמל, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש.

סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר

תנאים טרם דיון

הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו גאולה.

הערה : אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד דרוש 4 מ"ח עפ"י התקן לא קיימת גישה מוטורית וגישה סטטוטורית לחלקה.

יש להביא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה

מחלקת דרכים – בסטטוס בוצע (ללא אישור) מתאריך 03/03/2025 ע"י חמארשה דאנא

הערה : אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2025/0201.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד לדירה מס' 8
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חיים מתן אפרים צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	מהנדס כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

ניקנור 39, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	122	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1445	תחילת תוקף	31/12/1970			
1446	תחילת תוקף	03/05/1971			
1711	תחילת תוקף	08/12/1974			

תאור הבקשה

מדובר בבנין מגורים בן 3 קומות ע"ג 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, ברח' ניקנור 39 בשכונת הורדים.

היתרים קודם:

לא הוצג היתר מקורי לבנין.

מס' בקשה: 2000/1019.1 | מס' היתר: 57168

אישור לתוספת בניה לדירה בקומת הקרקע.

מס' בקשה : 2000/1019.3 | מס' היתר : 119448

אושרה עמודת ממ"דים בחזית צפונית – מזרחית ומחסן לדירות 6,4

מהות בקשה :

מוצע הוספת ממ"ד בקומה ב' במפלס +6.00 ע"ג עמודת הממ"ד המאושר בהיתר מס' 119448 מס' בקשה :
2000/1019.3

פרסום :

בוצע לפי סעיף 149 :

הקלה בקו בניין אחורי.

הקלה בקו בניין צידי.

תום מועד להתנגדויות : 08/07/2025

לפי נתוני המערכת אין מתנגדים.

מידע קודם

מתאריך	
31/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	במסגרת הבקשה מוצע הוספת ממ"ד בקומה ב', במפלס +6.00 לעמודה שאושרה בהיתר 2000/1019.3 ישנם פערים באופן הצגת המבנה הקיים בשני ההיתרים. על ע"ב להציג פתחים למבנה הקיים בהתאם להיתר המקורי או לחילופין להציג את המבנה הקיים בהתאם להיתר 2000/1019.3 עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a
31/08/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1711

תחילת תוקף : 08/12/1974 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 1711 תחילת תוקף : 08/12/1974 אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה בהתאם לתיק מידע : 2025/5263 מתאריך 13/02/2025 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות : הקלה בקו בניין אחורי. הקלה בקו בניין צידי. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1:250 קווי בניין קווי הבנין עפ"י תכנית מתאר והמבנה הקיים חורג בחלקו מקו בנין. מספר קומות		

עפ"י תכנית מתאר מותר עד 3 קומות. במסגרת הבקשה אין שינוי במס' הקומות. גבהים מפלס רצפת גג : +9.00 מפלס מעקה : +10.00 ממדים בהיתר מס' : 119448 מס' בקשה : 2000/1019.3 אושר עמודת ממ"ד בחזית צפונית מזרחית (חזית אחורית), מחוץ לקווי הבנין. מוצע תוספת ממ"ד בקומה ב' במפלס +6.00. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. היתרים קודמים : היתר מס' 2000/1019.1 – אישור לתוספת בניה לדירה בקומת הקרקע. היתר מס' 2000/1019.3 – אישור עמודת ממ"ד בחזית הצפונית וכן מחסנים לדירות 6,4 ישנם פערים באופן הצגת המבנה הקיים בשני ההיתרים. על ע"ב להציג פתחים למבנה הקיים בהתאם להיתר המקורי או לחילופין להציג את המבנה הקיים בהתאם להיתר 2000/1019.3 תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה מבוצעת ע"י דסק השירות ובאחריותם. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. תנאים טרם דיון : איכות סביבה – מסומן כלא נדרש מתאריך 07/05/2025 שפי"ע – מאושר מתאריך 12/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.		

הערה: הממ"ד המוצע הינו מעל ממ"דים אחרים ולכן העצים לא ייעקרו במסגרת היתר זה		
הקלה בקו בניין אחורי הקלה בקו בניין צידי	17/06/2025	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 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

במסגרת הבקשה מוצע הוספת ממ"ד בקומה ב', במפלס +6.00 לעמודה שאושרה בהיתר 2000/1019.3

ישנם פערים באופן הצגת המבנה הקיים בשני ההיתרים. על ע"ב להציג פתחים למבנה הקיים בהתאם להיתר המקורי או לחילופין להציג את המבנה הקיים בהתאם להיתר 2000/1019.3

עיצוב אדריכלי

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1986/0706.03</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הדר ציון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מרוה 34 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א8387	תחילת תוקף	22/03/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

ע"פ נתוני המערכת קיימים מס' היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה:

היתר מס 2015/734.03 - תוספת בניה + מרפסות זיזיות.

היתר מס 2015/610.02 - תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר.

היתר מס 2015/734.01 - תוספת לפי תב"ע+ מרפסת.

היתר מס 2010/894.03 - תוספת בניה על גג הבניין הכוללת 2 חדרים עבור דירה 14.

היתר מס 2015/0734.02 - תוספת בניה לדירה קיימת במפלס 3.00 + ובמפלס 5.90+, הנגשת הכניסה לבניין.

היתר מס 2015/0610.00 - תוספת בניה ל-2 יחידות דיור.

היתר מס 2015/0734.00 - תוספת בניה, הרחבת יחידת דיור קיימת.

היתר מס 2015/0501.00 - תוספת בניה.

היתר מס 2010/0690.00 - תוספת בניה.

היתר מס 2010/0894.02 - בניית מרפסת פתוחה עבור יח"ד אחת.

היתר מס 1986/0707.00 - היתר בנייה לבניין.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת גילה, רחוב מרוה 34, גוש : 28113, חלקה : 8.
במגרש קיים בניין מגורים טורי בן שלוש כניסות, 4 קומות הכולל 37 יח"ד.

מצב מוצע-

קומת קרקע, מפלס $0.00 \pm$ – דירה 8 : בניית 2 מרפסות זיז.

קומה ב' מפלס +4.16 -דירה 11 : בניית 2 מרפסות זיז.

קומת גג מפלס +7.06 -דירה 11 : תוספת קומה מכוח השלמת דירת גג 5%, לרבות חדר מחוזק ומרפסת גג.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 9 ו-12 שייכות למבקשים. 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 לתוספת בניה בשונה מנספח תבע עבור השלמת דירת גג 5%"

-תוספת מרפסות זיז במקום בניה מאחר והעמודה מתחת טרס נבנתה"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 01/04/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
מאחר וקיימת סטייה ניכרת מגובה הבנייה המרבי ומקווי הבניין. בנוסף, נדרש לצמצם את שטחי הבנייה במפלס 7.06 + וביצוע פרסום חוזר בגין חריגה מקווי הבניין. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים עפ"י סעיף 5.4: "גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי..." (כמפורט בסעיפים קומות וגבהים) "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". – ישנה חריגה מקווי הבניין. (כמפורט בסעיף קווי בניין) נספח בינוי קומה ג' - המשך לדירה 11. מוצעת תוספת קומה, כאשר עפ"י הנספח קיימת תוספת קומה, אך בשטח קטן מהמבוקש. לפיכך, הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח תבע עבור השלמת דירת גג 5%- טרם ניתן לאשר. (ראה בסעיף שטחי בניה) שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 5.3 קובע כי: "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד." סעיף זה אינו רלוונטי מאחר שהתוספות המוצעות אינן תואמות את הנספח, והבינוי בקומה העליונה אינו מתבצע כעמודה שלמה.	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר חלקן מהוות סטייה ניכרת. להלן פירוט החריגות : קומה ג', חזית מערבית- תוספת שטח עיקרי ומרפסת הגג מהוות סטייה ניכרת. לפיכך, יש ליישר ולצמצם את התוספת ואת המרפסת הגג בחזית המערבית כמסומן בהרמוניקה בקו ירוק. חזית דרומית- ישנה חריגה מקו הבניין אשר איננה מהווה צמצום במרווח. ניתן לאשר הקלה עפ"י חריגה של עד 10% ככל ועומדים בתקנות סטייה ניכרת ובכפוף לפרסום הקלה מתאימה. מרווח מקו בניין- 60.35 מ' $6.035 = 10\% \times 60.35$ עפ"י חריגה של עד 10% לקיר עם פתחים, ניתן לחרוג 6.035 מ'. חריגה מקו בניין- 6.65 מ', לפיכך, יש לצמצם את החריגה למותר. לא פורסמה הקלה מתאימה לחריגה מקו בנין , יש להשלים לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור סופי ממנהל אגף לעניין 5% שיפור אדריכלי. גבהים עפ"י סעיף 5.4 : (סטייה ניכרת) "גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי.." – עפ"י נספח הבינוי, גובה רצפת הקומה העליונה הינו 7.04 מ', בעוד שלפי הבקשה המוצעת, הגובה הינו 7.06 מ'. לפיכך, הבקשה חורגת מהמותר, ויש לעדכן את הגובה כך שיתואם לגובה המאושר בנספח. שטחי בניה עפ"י נספח הבינוי, מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 8 בקומת קרקע.		

עם זאת, שטח זה אינו ניתן למימוש כשטח עיקרי, מאחר שהקומה שמתחת אינה מממשת את זכויות הבנייה בהתאם לנספח, ולכן לא ניתן לתכנן מעליה תוספת למגורים. במקום זאת, תוכננו בקומה זו מרפסות זיז בהתאם למידות המופיעות בנספח הבינוי. (ראה סעיף מרפסות) כמו כן, עבור דירה מס' 11 מתוכננת תוספת מרפסת זיז במקום מרפסת גג. *על דירות מס' 8 ו-11 להגיש התחייבות, כי ככל שדירת הקומה שמתחת תממש את זכויותיה לבניית תוספת הבנייה בהתאם לנספח, אזי יפעל לפירוק המרפסת שנבנתה על ידו, וזאת על חשבונו, ללא כל דרישה או טענה כלפי בעלי הדירה שמתחת. תיקונים נדרשים : פרגולות מוצעות מעל למרפסות אינן דורשות היתר בניה ע"פ תקנה 36, ע"פ הנוהל יש לבטל מהבקשה. וכן בקומה ב' שינוי הכניסה לדירה איננו מקובל היות והנו ישירות לכיוון המדרגות הפנימיות אשר יכול להוות מתכון לפיצול, ניתן לאשר בתנאי שינוי כיוון המדרגות הפנימיות. תוספת מכוח 5% (השלמת דירת גג) : שטח החלקה : 4479 מ"ר. $4479 * 5\% = 223.95$ מ"ר. בחלקה קיימות 12 דירות גג, לפיכך : $223.95 / 12 = 18.66$ מ"ר לכל יחידת דיור. עבור דירה 11 – מוצעת תוספת שטח עיקרי של כ-60 מ"ר למגורים ו- 12.14 מ"ר עבור חדר מחוץ. עפ"י הנספח שטח עיקרי שניתן לנצל בקומה זו, הינו 16.39. לפיכך $60 - 16.39 = 43.61$ מ"ר $43.61 - 18.66 = 24.95$ מ"ר בחריגה- יש לצמצם שטחים למותר.		

על ע"ב להציג בהרמוניקה חישוב לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו. -דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. (בחישוב הרובוט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות.) בנוסף, תכנון המקלחת בחזית המזרחית בקומה ג' איננו מקובל היות וגורם לכך שאין גובה ראש למי שעולים במדרגות הפנימיות, לפיכך, יש לבטלן. השלמת דירת גג עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג : " לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..."- הבקשה טרם נשלחה לאישור מנהל האגף, מאחר ונדרש צמצום שטחי הבנייה (כמפורט בסעיף שטחי בנייה וקווי בניין). לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, תועבר הבקשה לאישור . אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות , יש להציג ע"ג ההרמוניקה היתרים מהחלקה שקיבלו זכויות מכוח 5% תוספת השלמת דירת גג וכן ולוודא כי החלוקה תתבצע באופן שווה בין דירות הגג . חדק מחוזק מוצע חדר מחוזק במפלס +7.06, בשטח של כ-12.14 מ"ר בנוסף לנספח הבינוי . כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני, ניתן לאשר בנוסף לנספח חדר מחוזק בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, ע"פ התקנות ניתן לחרוג גם מחוץ לקו הבנין כולל צמצום המרווח. המיקום הסופי ייבחן לאחר תיקון הבקשה, כך שלא יהווה פגיעה אדריכלית.		

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 : א8387 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : תכנית המתאר, 3033. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים עפ"י סעיף 5.4 : "ג ובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי..." (כמפורט בסעיפים קומות וגבהים)	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

"מס' יחידות הדירור המירבי בתכנית זו הינו מחייב..." אין חריגה במספר יח"ד . "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". – ישנה חריגה מקווי הבניין (כמפורט בסעיף קווי בניין) נספח בינוי קיימים שלושה נספחי בינוי, אשר הינם נספחים מנחים, למעט הוראות הנוגעות למספר הקומות, מספר יחידות הדירור וקווי הבניין -אשר הינם מחייבים. הנספח מציע תוספות בנייה להרחבת הדירות הקיימות בבניין. קומת קרקע - מוצעות שתי מרפסות זיו לדירה מס' 8. עפ"י הנספח, בדירה זו מוצעת תוספת לשטח המגורים ולא למרפסות, לפיכך, הוגשה בקשה להקלה בנוסח: " תוספת מרפסות זיו במקום בנייה, מאחר והעמודה מתחת טרם נבנתה " - אין מניעה לאשר את תוספת המרפסות . (ראה סעיף מרפסות) קומה ב' , דירה 11 - מוצעות שתי מרפסות זיו במקום מרפסת גג, תצהיר כאמור לעיל קומה ג' - המשך לדירה 11. מוצעת תוספת קומה, כאשר עפ"י הנספח קיימת תוספת קומה, אך בשטח קטן מהמבוקש. לפיכך, הוגשה בקשה להקלה בנוסח: " הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח תבע עבור השלמת דירת גג 5%- טרם ניתן לאשר . (ראה בסעיף שטחי בניה) שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 5.3 קובע כי: "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד." סעיף זה אינו רלוונטי מאחר שהתוספות המוצעות אינן תואמות את הנספח, והבינוי בקומה העליונה אינו מתבצע כעמודה שלמה. קווי בניין		

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 6198.00/ 2023 בתאריך 22/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הקו המסומן באדום הוא קו בנין מירבי לתוספת בניה- נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר חלקן מהוות סטיה ניכרת. להלן פירוט החריגות : קומה ג', חזית מערבית- תוספת שטח עיקרי ומרפסת הגג מהוות סטייה ניכרת. לפיכך, יש ליישר ולצמצם את התוספת ואת המרפסת הגג בחזית המערבית כמסומן בהרמוניקה בקו ירוק. חזית דרומית- ישנה חריגה מקו הבניין אשר איננה מהווה צמצום במרווח. ניתן לאשר הקלה עפ"י חריגה של עד 10% ככל ועומדים בתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לפרסום הקלה מתאימה. מרווח מקו בניין- 60.35 מ' $6.035 = 10\% \times 60.35$ עפ"י חריגה של עד 10% לקיר עם פתחים, ניתן לחרוג 6.035 מ'. חריגה מקו בניין- 6.65 מ', לפיכך, יש לצמצם את החריגה למותר. לא פורסמה הקלה מתאימה לחריגה מקו בנין , יש להשלים לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור סופי ממנהל אגף לעניין 5% שיפור אדריכלי. מספר קומות עפ"י טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה, מס' הקומות יהא 5. הבקשה מציעה תוספת בנייה חלקית בקומת הגג בהתאם לנספח לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה ב'. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים עפ"י סעיף 5.4 : "גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי..." – עפ"י נספח הבינוי, גובה רצפת הקומה העליונה הינו 7.04 מ', בעוד שלפי הבקשה המוצעת, הגובה הינו 7.06 מ'.		

לפיכך, הבקשה חורגת מהמותר, ויש לעדכן את הגובה כך שיתואם לגובה המאושר בנספח. מספר יחידות דיור עפ"י טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה, מספר יח"ד הינו 38. הבקשה לא מציעה תוספת יח"ד. שטחי בניה עפ"י טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה, סך שטחי הבניה המותרים למגרש מס' 8 הינם 4928 מ"ר, כאשר עפ"י נספח הבינוי, שטחי הבנייה המוצעים עבור כלל התוספות בבניין הינם 1,501 מ"ר בלבד. עפ"י נספח הבינוי, מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 8 בקומת קרקע. עם זאת, שטח זה אינו ניתן למימוש כשטח עיקרי, מאחר שהקומה שמתחת אינה מממשת את זכויות הבנייה בהתאם לנספח, ולכן לא ניתן לתכנן מעליה תוספת למגורים. במקום זאת, תוכננו בקומה זו מרפסות זיז בהתאם למידות המופיעות בנספח הבינוי. (ראה סעיף מרפסות) כמו כן, עבור דירה מס' 11 מתוכננת תוספת מרפסת זיז במקום מרפסת גג. *על דירות מס' 8 ו-11 להגיש התחייבות, כי ככל שדירת הקומה שמתחת תממש את זכויותיה לבניית תוספת הבנייה בהתאם לנספח, אזי יפעל לפירוק המרפסת שנבנתה על ידו, וזאת על חשבונו, ללא כל דרישה או טענה כלפי בעלי הדירה שמתחת. תיקונים נדרשים : פרגולות מוצעות מעל למרפסות אינן דורשות היתר בניה ע"פ תקנה 36, ע"פ הנוהל יש לבטל מהבקשה. וכן בקומה ב' שינוי הכניסה לדירה איננו מקובל היות והנו ישירות לכיוון המדרגות הפנימיות אשר יכול להוות מתכון		

לפיצול, ניתן לאשר בתנאי שינוי כיוון המדרגות הפנימיות. תוספת מכוח 5% (השלמת דירת גג) : שטח החלקה : 4479 מ"ר. $4479 * 5\% = 223.95$ מ"ר. בחלקה קיימות 12 דירות גג, לפיכך : $223.95 / 12 = 18.66$ מ"ר לכל יחידת דיור. עבור דירה 11 – מוצעת תוספת שטח עיקרי של כ-60 מ"ר למגורים ו- 12.14 מ"ר עבור חדר מחוץ. עפ"י הנספח שטח עיקרי שניתן לנצל בקומה זו, הינו 16.39. לפיכך $60 - 16.39 = 43.61$ מ"ר $43.61 - 18.66 = 24.95$ מ"ר בחריגה- יש לצמצם שטחים למותר. על ע"ב להציג בהרמוניקה חישוב לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו. דהיינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחוץ, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות. (בחישוב הרובוט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות.) בנוסף, תכנון המקלחת בחזית המזרחית בקומה ג' איננו מקובל היות וגורם לכך שאין גובה ראש למי שעולים במדרגות הפנימיות, לפיכך, יש לבטלן. השלמת דירת גג עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג : " לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." -		

הבקשה טרם נשלחה לאישור מנהל האגף, מאחר ונדרש צמצום שטחי הבנייה (כמפורט בסעיף שטחי בנייה וקווי בניין). לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, תועבר הבקשה לאישור . הליך משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק- בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק. התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. תכנית שמיום אישורה חלפו 10 שנים ומעלה . קיים נספח הכולל בינוי על הגג. לפי תב"ע מס' 1454198, סעיף מס' 4.1.2 א': " היתר הבניה לתוספת אחוזי הבניה .. יכול שיינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי בניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על הגג הבניין תאושר בפעימה אחת " תכנית צל. אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות , יש להציג ע"ג ההרמוניקה היתרים מהחלקה שקיבלו זכויות מכוח 5% תוספת השלמת דירת גג וכן ולוודא כי החלוקה תתבצע באופן שווה בין דירות הגג . מרפסות -דירה מס' 8, מפלס 1.66- : מוצעת בניית 2 מרפסות זיז מקורות, אשר חושבו במניין שטחי המרפסות בשטח של כ-12.02 מ"ר ובהתאם למידות המופיעות בנספח הבינוי. -דירה מס' 11, מפלס 4.16+ : מוצעת בניית 2 מרפסות זיז לא מקורות, אשר חושבו במניין שטחי המרפסות בשטח של כ-12.02 מ"ר ובהתאם למידות המופיעות בנספח הבינוי. המשך לדירה מס' 11 במפלס 7.06+ : מוצעת בניית מרפסת גג בחזית המערבית על גבי בינוי קיים בקומה ב', שטח המרפסת הינו 31.60 מ"ר. חדק מחוזק מוצע חדר מחוזק במפלס 7.06+, בשטח של כ-12.14 מ"ר בנוסף לנספח הבינוי . כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני, ניתן לאשר בנוסף		

לנספח חדר מחוזק בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות, ע"פ התקנות ניתן לחרוג גם מחוץ לקו הבנין כולל צמצום המרווח. המיקום הסופי ייבחן לאחר תיקון הבקשה, כך שלא יהווה פגיעה אדריכלית. רוב קנייני נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות עבור בניה על שטח גג משותף- התקבלו 27 חתימות כאשר נדרש 24 חתימות. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 ע"י ענבל כהנה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח תבע עבור השלמת דירת גג 5%	11/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת מרפסות זיז במקום בניה מאחר והעמודה מתחת טרם נבנתה		

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

מאחר וקיימת סטייה ניכרת מגובה הבנייה המרבי ומקווי הבניין.

בנוסף, נדרש לצמצם את שטחי הבנייה במפלס 7.06 + וביצוע פרסום חוזר בגין חריגה מקווי הבניין.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

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

התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים עפ"י סעיף 5.4:

"גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי..." (כמפורט בסעיפים קומות וגבהים)

"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה". – ישנה חריגה מקווי הבניין. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

נספח בינוי

קומה ג' - המשך לדירה 11. מוצעת תוספת קומה, כאשר עפ"י הנספח קיימת תוספת קומה, אך בשטח קטן מהמבוקש.

לפיכך, הוגשה בקשה להקלה בנוסח:

"הקלה לתוספת בניה בשונה מנספח תבע עבור השלמת דירת גג 5% - טרם ניתן לאשר. (ראה

בסעיף שטחי בניה)

שלביות ביצוע

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 5.3 קובע כי: "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תיבנה בנפרד."

סעיף זה אינו רלוונטי מאחר שהתוספות המוצעות אינן תואמות את הנספח, והבינוי בקומה העליונה אינו מתבצע כעמודה שלמה.

קווי בניין

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר חלקן מהוות סטיה ניכרת.

להלן פירוט החריגות:

קומה ג', חזית מערבית- תוספת שטח עיקרי ומרפסת הגג מהוות סטיה ניכרת. לפיכך, יש ליישר ולצמצם את התוספת ואת המרפסת הגג בחזית המערבית כמסומן בהרמוניקה בקו ירוק.

חזית דרומית- ישנה חריגה מקו הבניין אשר איננה מהווה צמצום במרווח.

ניתן לאשר הקלה עפ"י חריגה של עד 10% ככל ועומדים בתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לפרסום הקלה מתאימה.

מרווח מקו בניין- 60.35 מ'

$$6.035 = 10\% \times 60.35$$

עפ"י חריגה של עד 10% לקיר עם פתחים, ניתן לחרוג 6.035 מ'.

חריגה מקו בניין- 6.65 מ', לפיכך, יש לצמצם את החריגה למותר.

לא פורסמה הקלה מתאימה לחריגה מקו בנין, יש להשלים לאחר תיקון הבקשה וקבלת אישור סופי ממנהל אגף לעניין 5% שיפור אדריכלי.

גבהים

עפ"י סעיף 5.4: (סטיה ניכרת) "גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצוין בנספחי הבינוי..." –

עפ"י נספח הבינוי, גובה רצפת הקומה העליונה הינו 7.04 מ', בעוד שלפי הבקשה המוצעת, הגובה הינו 7.06 מ'.

לפיכך, הבקשה חורגת מהמותר, ויש לעדכן את הגובה כך שיתואם לגובה המאושר בנספח.

שטחי בניה

עפ"י נספח הבינוי, מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 8 בקומת קרקע.

עם זאת, שטח זה אינו ניתן למימוש כשטח עיקרי, מאחר שהקומה שמתחת אינה מממשת את זכויות הבנייה בהתאם לנספח,

ולכן לא ניתן לתכנן מעליה תוספת למגורים. במקום זאת, תוכננו בקומה זו מרפסות זיו בהתאם למידות המופיעות בנספח הבינוי.

(ראה סעיף מרפסות)

כמו כן, עבור דירה מס' 11 מתוכננת תוספת מרפסת זיו במקום מרפסת גג.

*על דירות מס' 8 ו-11 להגיש התחייבות, כי ככל שדירת הקומה שמתחת תממש את זכויותיה לבניית תוספת הבנייה בהתאם לנספח, אזי יפעל לפירוק המרפסת שנבנתה על ידו, וזאת על חשבוננו, ללא כל דרישה או טענה כלפי בעלי הדירה שמתחת.

תיקונים נדרשים :

פרגולות מוצעות מעל למרפסות אינן דורשות היתר בניה ע"פ תקנה 36, ע"פ הנוהל יש לבטל מהבקשה.

וכן בקומה ב' שינוי הכניסה לדירה איננו מקובל היות והנו ישירות לכיוון המדרגות הפנימיות אשר יכול להוות מתכון לפיצול, ניתן לאשר בתנאי שינוי כיוון המדרגות הפנימיות.

תוספת מכוח 5% (השלמת דירת גג) :

שטח החלקה : 4479 מ"ר.

$$4479 * 5\% = 223.95 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 12 דירות גג, לפיכך :

$$223.95 / 12 = 18.66 \text{ מ"ר לכל יחידת דיור.}$$

עבור דירה 11 – מוצעת תוספת שטח עיקרי של כ-60 מ"ר למגורים ו-12.14 מ"ר עבור חדר מחוזק.

עפ"י הנספח שטח עיקרי שניתן לנצל בקומה זו, הינו 16.39. לפיכך $16.39 - 60 = -43.61$ מ"ר

$$-43.61 - 18.66 = -24.95 \text{ מ"ר בחריגה- יש לצמצם שטחים למותר.}$$

על ע"ב להציג בהרמוניקה חישוב לשטח המותר ע"פ נספח ברוטו כך שיכלול המדרגות הפנימיות בנוסף לחלק היחסי ב-5% ולהציג והתאמתם למוצע בבקשה ברוטו.

ד-היינו כולל המדרגות הפנימיות אך ללא החדר המחזק, כך שנוודא עמידה בזכויות הבניה המותרות.

(בחישוב הרבובט ניתן להוריד את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישובי האגרות.)

בנוסף, תכנון המקלחת בחזית המזרחית בקומה ג' איננו מקובל היות וגורם לכך שאין גובה ראש למי שעולים במדרגות הפנימיות, לפיכך, יש לבטל.

השלמת דירת גג

עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג :

" לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..."

הבקשה טרם נשלחה לאישור מנהל האגף, מאחר ונדרש צמצום שטחי הבנייה (כמפורט בסעיף שטחי בנייה וקווי בניין).

לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, תועבר הבקשה לאישור .

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות, יש להציג ע"ג ההרמוניקה היתרים מהחלקה שקיבלו זכויות מכוח 5% תוספת השלמת דירת גג וכן ולוודא כי החלוקה תתבצע באופן שווה בין דירות הגג .

חדק מחזק

מוצע חדר מחזק במפלס +7.06, בשטח של כ-12.14 מ"ר בנוסף לנספח הבינוי .

כאשר התכנית לא מתייחסת לפתרון מיגוני, ניתן לאשר בנוסף לנספח חדר מחזק בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר נטו בנוסף לקירות,

ע"פ התקנות ניתן לחרוג גם מחוץ לקו הבנין כולל צמצום המרווח.

המיקום הסופי ייבחן לאחר תיקון הבקשה, כך שלא יהווה פגיעה אדריכלית.

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2020/0701.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע מספר 4092+ממ"ד, מחסן, מרפסת וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברשישת יוסף עמרם
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הנוטרים 22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3513	תחילת תוקף	13/04/1988			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			
4092ב	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

ע"פ נתוני המערכת קיימים מס' היתרים רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה :

היתר מס' 2020/0701.03- בתהליך פתיחת תיק.

היתר מס' 2020/0701.01- תיק רישוי פתוח- תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז והכשרת מצב קיים.

היתר מס' 2020/0701.00- תוספת בניה.

היתר מס' 1990/0242.11- תוספת בניה.

היתר מס' 1990/0242.09 - תוספת בניה.

היתר מס' 1990/0242.08 - תוספת בניה.

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת קטמון, רחוב הנוטרים 22, גוש : 30169, חלקה : 23.

מצב קיים

בניין מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף. סה"כ 18 תתי חלקות.

מצב מוצע

הבקשה כוללת תוספת בניה עפ"י נספח באופן חלקי בקומת מרתף, מפלס 3.00 - לרבות ממ"ד, מחסן ומרפסת.

בעלויות-

הזכויות בנכס שייכות למבקש, ברשימת יוסף עמרם, תת חלקה 4. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות כמפורט להלן :

- "הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין".

- "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי".

- "הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

- "הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין, בחריגה של 40% מחזית צפונית".

- "הקלה לתוספת מחסן בגודל 8% משטח הדירה".

- "הקלה לריצוף חצר".

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, תום מועד להגשת התנגדויות - 18/02/2025

-לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי. שלביות ביצוע *יש להסיר מהבקשה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא : "הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד) "הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין, בחריגה של 40% מחזית צפונית"- לא ניתן לאשר תוספת מרפסת, ולכן ההקלה אינה רלוונטית, ויש להסירה. (כמפורט בסעיף מרפסות) **יש לסמן גבול מגרש בהתאם למפת המדידה בקומת מרתף ולהציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין. שטחי בניה *על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח. מרפסות במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת בשטח של כ-7.47 מ"ר בקומת מרתף. לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת, -היות ומדובר במרפסת מחוץ לקו בניין, אשר לא שומרת על גובה של 2.40 מ' מהקרקע עפ"י התקנות.	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-עומק מרפסת מעל 2 מ' המותרים בחזית אחורית -סגירתה באמצעות מעקה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית המאושרת, וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) נוסף על כך, בתכנית 4092, החלה על המגרש, לא קיים סעיף המתיר סגירת מרפסות. בהתאם לכך, סגירת המרפסת ויצירת חלל תחום, בניגוד לנספח בינוי, מהווה שטח עיקרי שאין עבורו מקור זכויות, אשר אינה ניתנת לאישור ויש לבטלה. לפיכך, יש לבטל את המרפסת המבוקשת או לחלופין להציע ריצוף חצר ולקבל חתימה פוזיטיבית של הדירה הצמודה מצד מזרח. הריסה עפ"י סעיף 12 : "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.." תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב. תיקים קודמים בחלקה יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה) מחסן הצגת תכנית צל ליתר הדירות בעמודה- הוצגו שני מחסנים עתידיים, יש לצמצם את גודלם כך שלא יחרגו מקו הבניין המאושר. *הגישה המוצעת למחסנים העתידיים לא עומדת בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן. חדר ממ"ד ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדירור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל" - הוצגה תכנית צל,		

אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1- לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ'). הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי. שטח הממ"ד המוצע הינו 12.28, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות. עיצוב אדריכלי- עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ז': קירות התוספת יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבניה הקיימת"- יש להציג בהרמוניקה, בחזיתות המבנה, סוג אבן. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 12/02/2025 ע"י טליה אלגרבל- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות " 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 : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד נספח רלוונטי : נספח בינוי מס' 8 עפ"י תכנית מס' 4092 – גיליון לתוספות בנייה בחלקה 23. תכניות כפופות : 4092ב, 5313, תכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת.." – סעיף גורף ולכן אינו רלוונטי. שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ה' : "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי.." עם זאת, סעיף זה בוטל במסגרת תכנית 4092, ובמקומו חל סעיף 8 לתכנית 4092ב', הקובע כי :	02/09/2025	חוות דעת תכנונית

"תותר הקמת תוספות הבניה שאושרו.. בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף.." – התוספת המבוקשת בקומת מרתף ולכן עומדת בדרישת התכנית, שכן הביצוע מתחיל מהקרקע ואינו מדלג על קומות. *יש להסיר מהבקשה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7185.00 בתאריך 26/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין חדש לתוספות עפ"י תכנית 4092. בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא : "הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד) "הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין, בחריגה של 40% מחזית צפונית" – לא ניתן לאשר תוספת מרפסת, ולכן ההקלה אינה רלוונטית, ויש להסירה. (כמפורט בסעיף מרפסות) **יש לסמן גבול מגרש בהתאם למפת המדידה בקומת מרתף ולהציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין. מספר קומות במגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות וקומת מרתף- הבקשה אינה מציעה תוספת קומות. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 8.80 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10' : "לא תותר הגדלה של מספר יחידות המגורים בכל אחד מן הבניינים" – הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד.		

שטחי בניה שטח עיקרי במסגרת הבקשה, מוצעת תוספת בנייה בקומת מרתף, במפלס 3.00- בהתאם לנספח הבינוי באופן חלקי. (תכנון הממ"ד, המחסן והמרפסת, בשונה מנספח הבינוי) ע"פ תכנית 4092, שטחי הבניה יהיו 1772.60 מ"ר בהתאם לנספח בינוי מס' 8. מתוך שטח זה, כ- 121.20 מ"ר מיועדים לתוספות בקומת מרתף. מהבקשה עולה כי התוספת המבוקשת התואמת נספח, נמצאת בתוך גבולות קווי הבניין, ומציעה תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24.01 מ"ר. *על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח שירות מוצע- 19.03 מ"ר. מתוך שטח זה, מתוכננים ממ"ד ומחסן. (כמפורט בסעיפים הרלוונטים) מרפסות במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת בשטח של כ-7.47 מ"ר בקומת מרתף. לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת, -היות ומדובר במרפסת מחוץ לקו בניין, אשר לא שומרת על גובה של 2.40 מ' מהקרקע עפ"י התקנות. -עומק מרפסת מעל 2 מ' המותרים בחזית אחורית -סגירתה באמצעות מעקה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית המאושרת, וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) נוסף על כך, בתכנית 4092, החלה על המגרש, לא קיים סעיף המתיר סגירת מרפסות.		

בהתאם לכך, סגירת המרפסת ויצירת חלל תחום, בניגוד לנספח בינוי, מהווה שטח עיקרי שאין עבורו מקור זכויות, אשר אינה ניתנת לאישור ויש לבטלה. לפיכך, יש לבטל את המרפסת המבוקשת או לחלופין להציע ריצוף חצר ולקבל חתימה פוזיטיבית של הדירה הצמודה מצד מזרח. נספח בינוי עפ"י סעיף 10ד' "תנאי למתן היתר בניה בבניינים שבחלקות.. 23 יהיה הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת בהרחבה. היתרי הבניה לכל העמודות בעל בניין יינתנו ע"פ נספח הבינוי ולא יותר שילוב בין נספחי הבינוי.." עפ"י היתרים קודמים שניתנו בחלקה, נראה כי מתכונת ההרחבה שנבחרה הינה בהתאם לתכנית מס' 4092. הריסה עפ"י סעיף 12 : "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.." תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב. תיקים קודמים בחלקה יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה) ריצוף חצר מוצע ריצוף חצר בקומת מרתף, הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא : - "הקלה לריצוף חצר". ע"מ לאשר הקלה זו, נדרשת 2/3 הסכמות מבעלי הזכויות בבניין/ בכניסה נשוא הבקשה. (כמפורט בסעיף תימוכין קניינים). מחסן במסגרת הבקשה מוצע מחסן, בשטח של כ- 6.75 בקומת מרתף מתחת לפני הקרקע.		

הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא : - "הקלה לתוספת מחסן בגודל 8% משטח הדירה". - "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי". תכנית ששינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאשר במסגרתה שטח מחסנים כמפורט להלן : 1. תכנית שהופקדה לאחר יום 01/08/1989 - 8% בלבד - 8% מתוך שטח הדירה הינו 12.28 (שטח ממ"ד) + 72.21 (שטח עיקרי) = 84.49 מ"ר דהיינו $84.49 * 8\% = 6.75$ מ"ר למחסן. – כנדרש. 2. הצגת תכנית צל ליתר הדירות בעמודה - הוצגו שני מחסנים עתידיים, יש לצמצם את גודלם כך שלא יחרגו מקו הבניין המאושר. *הגישה המוצעת למחסנים העתידיים לא עומדת בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן. 3. 2/3 הסכמות פוזיטיביות (ראה סעיף תימוכין קניינים) חדר ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הצפוני של הבניין בשונה מנספח הבינוי. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח : - "הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". - "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי". ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1 - לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים.		

"מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית צידית. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ'). הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי. שטח הממ"ד המוצע הינו 12.28, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות. עיצוב אדריכלי- עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ז': קירות התוספת יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבניה הקיימת"- יש להציג בהרמוניקה, בחזיתות המבנה, סוג אבן. תימוכין קניינים ע"פ הנחיה מנהלית: בניה על שטח חצר משותפת- נדרשת 2/3 חתימות מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין- 2/3 מתוך 18 תתי חלקות = 12. בטופס 1 במערכת קיימות 12 חתימות כנדרש וע"כ ניתן לאשר ריצוף חצר במפלס 3.00-. תוספת ממ"ד בשטח משותף, נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה- 1/3 מתוך 18 תתי חלקות = 6 – קיימות חתימות כנדרש.		

בעמודה 6 דירות, דהיינו 2/3 מתוך 6 = 4 תתי חלקות. בטופס 1 במערכת קיימות 5 חתימות מבעלי הזכויות בעמודה כנדרש. תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה/ הכניסה נשוא הבקשה. - קיימות חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 12/02/2025 ע"י טליה אלגרבל- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין, בחריגה של 40% מחזית צפונית הקלה לתוספת מחסן בגודל 8% משטח הדירה הקלה לריצוף חצר	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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת ההרחבה.	
11	הריסת הגדרות והמדרגות המסומנות בתשריט.	

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי.

שלביות ביצוע

*יש להסיר מהבקשה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד.

קווי בניין

בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא :

-ה"הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד)

-ה"הקלה לבניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין, בחריגה של 40% מחזית צפונית"- לא ניתן לאשר תוספת מרפסת, ולכן ההקלה אינה רלוונטית, ויש להסירה. (כמפורט בסעיף מרפסות)

**יש לסמן גבול מגרש בהתאם למפת המדידה בקומת מרתף ולהציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין.

שטחי בניה

*על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח.

מרפסות

במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת בשטח של כ-7.47 מ"ר בקומת מרתף.

לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת,

-היות ומדובר במרפסת מחוץ לקו בניין, אשר לא שומרת על גובה של 2.40 מ' מהקרקע עפ"י התקנות.

-עומק מרפסת מעל 2 מ' המותרים בחזית אחורית

-סגירתה באמצעות מעקה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית המאושרת, וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת)

נוסף על כך, בתכנית 4092, החלה על המגרש, לא קיים סעיף המתיר סגירת מרפסות.

בהתאם לכך, סגירת המרפסת ויצירת חלל תחום, בניגוד לנספח בינוי, מהווה שטח עיקרי שאין עבורו מקור זכויות, אשר אינה ניתנת לאישור ויש לבטלה.

לפיכך, יש לבטל את המרפסת המבוקשת או לחלופין להציע ריצוף חצר ולקבל חתימה פוזיטיבית של הדירה הצמודה מצד מזרח.

הריסה

עפ"י סעיף 12: "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.."

תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב.

תיקים קודמים בחלקה

יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה)

מחסן

הצגת תכנית צל ליתר הדירות בעמודה-

הוצגו שני מחסנים עתידיים, יש לצמצם את גודלם כך שלא יחרגו מקו הבניין המאושר.

*הגישה המוצעת למחסנים העתידיים לא עומדת בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן.

חדר ממ"ד

ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1- לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים.

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"-

רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ').

הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי.

-שטח הממ"ד המוצע הינו 12.28, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות.

עיצוב אדריכלי-

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ז':

קירות התוספת יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבניה הקיימת"- יש להציג בהרמוניקה, בחזיתות המבנה, סוג אבן.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם .

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 12/02/2025 ע"י טליה אלגרבל-י חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות "

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1994/0896.02</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הפיכת שטח שירות לעיקרי ע"פ תב"ע 2149+מרפסת זיז +תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת ביבס אילנה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

התקופה 6 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1445	תחילת תוקף	31/12/1970			
1613	תחילת תוקף	19/08/1971			
2149	תחילת תוקף	10/11/1977			
2149	תחילת תוקף	10/11/1977			
2149	תחילת תוקף	10/11/1977			

תאור הבקשה

ע"פ נתוני המערכת היתרי ה בניה הרלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה :

הופק בתאריך 19/08/1973 בת.ב. 1969/1134 עבור "תוספת דירות בקומת קרקע "עפ"י היתר זה נראה כי לא ברור למה מוגשת הבקשה המוצעת, כיוון שלפי היתר 1969/1134 נראה כי יח"ד המבוקשת מאושר בהיתר זה .

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב התקופה 6 .

גוש 30122 חלקה 10.

מדובר במבנה מגורים בן 7 קומות מתוכם 2 קומות מחסנים, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה יח"ד (בשם דירה מס' 1) במקום קומת מחסנים קיימת, כלומר הפיכת שטח שירות לעיקרי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

"הקלה במרפסת זיז 1.80 במקום 1.5 כמותרים"

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 27/06/2023.

על עורך הבקשה לציין הקלה נוספת כיוון שמרפסת השירות הצמודה למטבח ולמרפסת היוצאת מהסלון אינם תואמות נספח בינוי לכן יש לציין זאת כהקלה נוספת "בינוי שונה מנספח בינוי".

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	סימון דרך + קווי בניין : ע"פ תיק המידע השטח המסומן באדום מיועד לדרך, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הרלוונטית וזאת כתנאי לגורמים. וכן להסדיר את מיקום קווי הבניין בהתאם למפת המדידה בצורה מדויקת הן ע"ג התכניות והן ע"ג המדידה

וכן כולל פירוט קווי מידה		
תיקונים ע"ג הרמוניקה b שנידונה בוועדה		
	31/08/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2149 תחילת תוקף : 10/11/1977 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 06/12/2023 וקוד ההחלטה היה "לדחות במתכונת המוצעת". רקע מקדים : בשלב פתיחת התיק הבקשה כללה מרפסת שירות וחישוב הדירה הקיימת המניין השטחים המוצעים. כמו כן הוצגה מרפסת זיז מוצעת. לאחר קבלת החלטת וועדה הוסרה מרפסת השירות והוצגה הגדלת מרפסת זיז קיימת כנדרש. כמו כן צומצמה התוספת (סגירת מרפסת קיימת) לכ-3.63 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית חלק יחסי. התקבל הסבר חישוב שטחים מפורט ע"י ע"ב ע"ג ההרמוניקה. להלן פירוט התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפי החלטת הועדה : היתרים קודמים בחלקה :		

ע"פ נתוני המערכת היתר הבניה הרלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה : - הופק בתאריך 19/08/1973 בת.ב. 1969/1134 עבור "תוספת דירות בקומת קרקע". עפ"י היתר זה נראה כי לא ברור למה מוגשת הבקשה המוצעת כיוון שלפי היתר 1969/1134 נראה כי יח"ד המבוקשת מאושר בהיתר זה, לכן על עורך הבקשה לקבוע בברור את המוצע בבקשה עפ"י היתר זה. לאחר דיון התקבלה הרמוניקה מתוקנת המחשבת את שטח הדירה במניין השטחים הקיימים ואת המוצע כעת במניין השטחים המוצעים. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה במרפסת זיז 1.80 במקום 1.5 כמותרים" בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 27/06/2023. על עורך הבקשה לציין הקלה נוספת כיוון שמרפסת השירות הצמודה למטבח ולמרפסת היוצאת מהסלון אינם תואמות נספח בינוי לכן יש לציין זאת כהקלה נוספת "בינוי שונה מנספח בינוי". ההקלה נוספה לטבלת ההקלות כנדרש בהחלטת הוועדה והתיק הופנה לפרסום חוזר. תאריך הפניה לפרסום : 30/01/2025 תום מועד להגשת התנגדויות : 04/03/2025 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : עפ"י סעיף 2 בתכנית, מטרות התכנית "תוספת של שלוש דירות מגורים בבניין מגורים עבור "פרזות". מוצע בבקשה זו שונה מנספח בינוי לעניין המרפסות היוצאות מהמטבח והסלון על עורך הבקשה להסדיר עניין זה.		

כאמור פורסמה הקלה בנושא והתיק פורסם בשנית. תנאים מיוחדים ומועד הביצוע: עפ"י סעיף 9 בתכנית נאמר כי "התכנית נועדה במסגרת התנאים ודרכים מיוחדים לתוספת שלוש הדירות עבור חב' "פרזות" כאמור לעיל ונקבע בזאת כי אם לא יקוים תנאי העברתם ומסירתם בהתאם לכך תוך שנה אחת מיום תחילתה של התכנית יראו את התכנית מבוטלת בכל הנוגע לתוספות שלוש הדירות" על עורך הקשה להמציא מסמך המראה את עברתם של הדירות עפ"י סעיף 9 בתכנית. התקבל מייל מע"ב המפרט את ביצוע והשלמת התנאי. סרוק בא.א של הבקשה. להלן הפירוט: - תכנית 2149 שאישרה את הדירות נכנסה לתוקף 10/11/77 - היתר הבניה בתיק 69/1134 המציג את הדירות (שדרך אגב קיבלנו מהבוחנת מרים אבישר) אושר ונחתם פעמיים 9/11/77 + 18/12/77 דהיינו קידום תכנית 2149 והיתר הבניה 69/1134 קודמו במקביל - בנוסף הדירות נמסרו ונרשמו בטאבו כאשר תשריט הבית המשותף נחתם פעם ראשונה 20/11/77 ונחתם פעם שניה 7/5/78 כך שזה מוכיח את העמידה במסירה ורישום בתוך שנה, בתשריט זה כלל הדירות כבר רשומות ומופיעות. אנו למדים כי שלושת הפעולות - מתן תוקף לתכנית, אישור ההיתר, וביצוע הרישום - נעשו במקביל ובוצעו כנדרש והכל בין נובמבר 77 ועד מאי 78. כלל המסמכים סרוקים בא.א של הבקשה. אישור אגף התברואה: התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת תברואה בתאריך 28/08/2023 ע"י מזרחי שני, מחוסר מסמכים נדרשים. התקבל אישור ממחלקת תברואה בתאריך 21/01/2025 ע"י אהרון טל. סימון דרך + קווי בניין:		

ע"פ תיק המידע השטח המסומן באדום מיועד לדרך, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הרלוונטית וזאת כתנאי לגורמים. וכן להסדיר את מיקום קווי הבניין בהתאם למפת המדידה בצורה מדויקת הן ע"ג התכניות והן ע"ג המדידה וכן כולל פירוט קווי מידה		
הקלה כמותית 6% חלק יחסי - הקלה במרפסת זיז 1.80 במקום 1.50 המותרים - בניה בשונה מנספח בינוי	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ע"פ נתוני המערכת היתר הבניה הרלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה : - הופק בתאריך 19/08/1973 בת.ב. 1969/1134 עבור "תוספת דירות בקומת קרקע". עפ"י היתר זה נראה כי לא ברור למה מוגשת הבקשה המוצעת כיוון שלפי היתר 1969/1134 נראה כי יח"ד המבוקשת מאושר בהיתר זה, לכן על עורך הבקשה לקבוע בברור את המוצע בבקשה עפ"י היתר זה. יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה במרפסת זיז 1.80 במקום 1.5 כמותיים" בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 27/06/2023. על עורך הבקשה לציין הקלה נוספת כיוון שמרפסת השירות הצמודה למטבח ולמרפסת היוצאת מהסלון אינם תואמות נספח בינוי לכן יש לציין זאת כהקלה נוספת "בינוי שונה מנספח	06/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בינוי". נספח בינוי : עפ"י סעיף 2 בתכנית, מטרות התכנית "תוספת של שלוש דירות מגורים בבניין מגורים עבור "פרזות". מוצע בבקשה זו שונה מנספח בינוי לעניין המרפסות היוצאות מהמטבח והסלון על עורך הבקשה להסדיר עניין זה. תנאים מיוחדים ומועד הביצוע : עפ"י סעיף 9 בתכנית נאמר כי "התכנית נועדה במסגרת התנאים ודרכים מיוחדים לתוספת שלוש הדירות עבור חב' "פרזות" כאמור לעיל ונקבע בזאת כי אם לא יקום תנאי העברתם ומסירתם בהתאם לכך תוך שנה אחת מיום תחילתה של התכנית יראו את התכנית מבוטלת בכל הנוגע לתוספות שלוש הדירות" על עורך הקשה להמציא מסמך המראה את עברתם של הדירות עפ"י סעיף 9 בתכנית. אישור אגף התברואה : התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת תברואה בתאריך 28/08/2023 ע"י מזרחי שני, מחוסר מסמכים נדרשים. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
ע"פ נתוני המערכת היתר הבניה הרלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה : - הופק בתאריך 19/08/1973 בת.ב. 1969/1134 עבור "תוספת דירות בקומת קרקע". עפ"י היתר זה נראה כי לא ברור למה מוגשת הבקשה המוצעת כיוון שלפי היתר 1969/1134 נראה כי יח"ד המבוקשת מאושר בהיתר זה, לכן על עורך הבקשה לקבוע בברור את המוצע בבקשה עפ"י היתר זה. יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.	27/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" "הקלה במרפסת זיז 1.80 במקום 1.5 כמותרים" בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 27/06/2023. על עורך הבקשה לציין הקלה נוספת כיוון שמרפסת השירות הצמודה למטבח ולמרפסת היוצאת מהסלון אינם תואמות נספח בינוי לכן יש לציין זאת כהקלה נוספת "בינוי שונה מנספח בינוי". נספח בינוי : עפ"י סעיף 2 בתכנית, מטרות התכנית "תוספת של שלוש דירות מגורים בבניין מגורים עבור "פרזות". מוצע בבקשה זו שונה מנספח בינוי לעניין המרפסות היוצאות מהמטבח והסלון על עורך הבקשה להסדיר עניין זה. תנאים מיוחדים ומועד הביצוע : עפ"י סעיף 9 בתכנית נאמר כי "התכנית נועדה במסגרת התנאים ודרכים מיוחדים לתוספת שלוש הדירות עבור חב' "פרזות" כאמור לעיל ונקבע בזאת כי אם לא יקוים תנאי העברתם ומסירתם בהתאם לכך תוך שנה אחת מיום תחילתה של התכנית יראו את התכנית מבוטלת בכל הנוגע לתוספות שלוש הדירות" על עורך הקשה להמציא מסמך המראה את עברתם של הדירות עפ"י סעיף 9 בתכנית. אישור אגף התברואה : התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת תברואה בתאריך 28/08/2023 ע"י מזרחי שני, מחוסר מסמכים נדרשים.		
חוות דעת תכנונית	27/11/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2149 תחילת תוקף : 10/11/1977 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2149 תחילת תוקף 10/11/1977, אזור מגורים 1. (עפ"י תב"ע זאת הבקשה נבחנה) 1613 תחילת תוקף 01/09/2018, יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. תוכנית מתאר המקומית לירושלים. סטייה ניכרת : התכנית תב"ע 2149 החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : עפ"י סעיף 2 בתכנית, מטרות התכנית "תוספת של שלוש דירות מגורים בבניין מגורים עבור "פרזות". מוצע בבקשה זו שונה מנספח בינוי לעניין המרפסות היוצאות מהמטבח והסלון על עורך הבקשה להסדיר עניין זה. שלביות ביצוע : בתכנית זו לא קיים סעיף שלביות ביצוע. תנאים מיוחדים ומועד הביצוע : עפ"י סעיף 9 בתכנית נאמר כי "התכנית נועדה במסגרת התנאים		

ודרכים מיוחדים לתוספת שלוש הדירות עבור חב' "פרזות" כאמור לעיל ונקבע בזאת כי אם לא יקוים תנאי העברתם ומסירתם בהתאם לכך תוך שנה אחת מיום תחילתה של התכנית יראו את התכנית מבוטלת בכל הנוגע לתוספות שלוש הדירות" על עורך הקשה להמציא מסמך המראה את עברתם של הדירות עפ"י סעיף 9 בתכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . קו בניין אדום הינו קו בניין. חיזוק מבנים : עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נידרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק. אישור איכות הסביבה : התקבל לאשר את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 04/09/2023 ע"י אדלר שירה אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 09/07/2023 ע"י באייר ורה. אישור אגף התברואה : התקבל לדחות את הבקשה ממחלקת תברואה בתאריך 28/08/2023 ע"י מזרחי שני, מחוסר מסמכים נדרשים. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 03/09/2023 ע"י שעיו גאולה.		

מחלקת דרכים : התקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך 31/08/2023 ע"י חמארשה דאנא. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"י הרמוניקה a		
הקלה כמותית 6% חלק יחסי - הקלה במרפסת זיז 1.80 במקום 1.50 המותרים -	17/05/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סימון דרך + קווי בניין :

ע"פ תיק המידע השטח המסומן באדום מיועד לדרך, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה בתכנית הרלוונטית

וזאת כתנאי לגורמים.

וכן להסדיר את מיקום קווי הבניין בהתאם למפת המדידה בצורה מדויקת הן ע"ג התכניות והן ע"ג המדידה

וכן כולל פירוט קווי מידה

תיקונים ע"ג הרמוניקה b שנידונה בוועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	2023/0448.01
מספר סידורי	35

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פריצת פתח למדרגות בגדר אחורית למבנה ללא תוספת שטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קדרון נדב
עורך הבקשה	הנדסאי פירו גבי
מתכנן השלד	ידלין יהושוע
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ניו 36 , נוה שאנן/ניו

גוש	חלקה	בשלמות
30181	209	לא
30145	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30145ג	תחילת תוקף	16/07/1959	14	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : חלקה שעל גביה מבנה בעל 3 קומות

מצב מוצע :

מוצע פרצת פתח בגדר מזרחית קיימת עבור תוספת שער ומדרגות .

המדרגות מתוכננות ממפלס הרחוב (רחוב ניות כאמור חזית מזרחית) אל מפלס קומת הקרקע.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת מדרגות לכניסה למגרש מחוץ לקווי בניין.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/05/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26+209.

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

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע פרצת פתח בגדר מזרחית קיימת עבור תוספת שער ומדרגות.
	המדרגות מתוכננות ממפלס הרחוב (רחוב ניות כאמור חזית מזרחית) אל מפלס קומת הקרקע.
	להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:
	מדרגות פיתוח במרווח:
	כאמור מוצעות מדרגות פיתוח במרווח אשר נבחנות בהתאם לתקנות בניה במרווחים.
	ע"פ סעיף 4.09 בתקנון התכנון והבניה לענין בניה במרווחים:
	ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:
	(9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, ואם היה הדבר חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב

ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים ; (10) מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב ; מוצעות מדרגות ממפלס 735.81 למפלס 737.79 דהיינו הפרש גובה של 1.98 מ'. ניתן לראות כי קיימת חריגה במותר. יש לתכנן את המדרגות כך שהגרם יחולק ל- 1.5 מ' אח"כ פודסט ואח"כ השלמה לגובה הנותר. יצויין כי עבור בינוי מכח תקנות בניה במרווחים לא נדרש לפרסם הקלה וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. מיקום דירת מבקש : מוצעות מדרגות עבור מבקש מר נדב קדרון כאשר על כל הדירות שבהגשה מצויין "לא כלול בהיתר זה" כך שלא מובן מהי דירת המבקש. יש לפרט ולשרטט באופן מלא את הדירות ולציין בצורה בהירה מהי דירת המבקש. תימוכין קינינים : נבדק ונבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. ע"פ הסטורית הערות שבמערכת ניתן לראות כי תחילה ע"ב הציג את מיקום המדרגות כמוצמד למבקש, כאשר לאחר בחינת התשריט שהתקבל התבקש ע"ב להגיש חתימות. כאמור החתימות נבחנו ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. מבחינה נסח הטאבו הסרוק בא.א התקבלו חתימות מ- 5 תתי חלקות. לא ברור כמה תתי חלקות קיימות בחלקה כך שלא ניתן למצות את בחינת נושא התימוכין. על ע"ב להסדיר נושא זה טרם דיון נוסף.		

התאמת המוצג לקיים : כאמור לא מובן היכן דירת המבקש, ולא נמצא היתר מקורי וכן מפת המדידה שהוגשה איננה עדכנית, כאשר ע"פ התנגדות שהתקבלה הבקשה מוצעת עבור איזורים שנבנו ללא היתר ומיועדים לשימוש מחסנים. ככל ולא יוכח אחרת ידרש דו"ח פיקוח עבור הבנת המצב הקיים בשטח מול המאוסר בהיתרים קודמים. יצויין בשנית כי לא ברור מיקום דירת המבקש כלל ויש לתקן זאת בבהירות ע"ג ההרמוניקה. היתר מקורי : לא נמצא היתר מקורי לבנין. יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. התנגדויות : כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת. המתנגדים : יהודית ושמואל שילה מהות ההתנגדות : לא התקבלו תימוכין ולא נשלחה הודעה לכלל הדירות בבניין אף שמדובר בקיר משותף והפתח המוצע הינו מול דירת המתנגד. הפתח המוצע מהווה סכנת חיים לא רק להולכי הרגל אלא אף לנהגים אשר הפתח היוצא למדרכה צרה ובעייתית ולא בטיחותית. קיימת חו"ד של יועץ בטיחות אודות המדרכה הצרה והבעיות של פתיחת פתח בקיר המבוקש. בעבר לא אושר הפתח וקונה הדירה היה מודע לאי אישור הבקשה. הבקשה מוצעת עבור נגישות לאיזורים שנבנו ללא היתר ומיועדת לשימוש מחסנים כיח"ד שלא לפי החוק התמונות שצורפו לבקשה אינן משקפות את האיזורים שנבנו ללא היתר. לאור המפורט בסעיפים מעלה לאחר תיקון הנדרש הבקשה		

תובא לדיון בהתנגדויות. 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 : 30145ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר 62 חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית	02/09/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: לא התקבל תיק מידע, הבקשה איננה כוללת תוספת שטחים. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה / שטח: לא רלוונטי, כאמור מבוקשות מדרגות פיתוח במרווח. מדרגות פיתוח במרווח: כאמור מוצעות מדרגות פיתוח במרווח אשר נבחנות בהתאם לתקנות בניה במרווחים. ע"פ ס"פ 4.09 בתקנון התכנון והבניה לענין בניה במרווחים: ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: (9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, ואם היה הדבר חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים; (10) מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב; מוצעות מדרגות ממפלס 735.81 למפלס 737.79 דהיינו הפרש גובה של 1.98 מ'. ניתן לראות כי קיימת חריגה במותר. יש לתכנן את המדרגות כך שהגרם יחולק ל- 1.5 מ' אח"כ פודסט ואח"כ השלמה לגובה הנותר.		

יצויין כי עבור בינוי מכח תקנות בניה במרווחים לא נדרש לפרסם הקלה וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות. מיקום דירת מבקש : מוצעות מדרגות עבור מבקש מר נדב קדרון כאשר על כל הדירות שבהגשה מצויין "לא כלול בהיתר זה" כך שלא מובן מהי דירת המבקש. יש לפרט ולשרטט באופן מלא את הדירות ולציין בצורה בהירה מהי דירת המבקש. תימוכין קניינים : נבדק ונבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. ע"פ הסטורית הערות שבמערכת ניתן לראות כי תחילה ע"ב הציג את מיקום המדרגות כמוצמד למבקש, כאשר לאחר בחינת התשריט שהתקבל התבקש ע"ב להגיש חתימות. כאמור החתימות נבחנו ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. מבחינה נסח הטאבו הסרוק בא.א התקבלו חתימות מ- 5 תתי חלקות. לא ברור כמה תתי חלקות קיימות בחלקה כך שלא ניתן למצות את בחינת נושא התימוכין. על ע"ב להסדיר נושא זה טרם דיון נוסף. התאמת המוצג לקיים : כאמור לא מובן היכן דירת המבקש, ולא נמצא היתר מקורי וכן מפת המדידה שהוגשה איננה עדכנית, כאשר ע"פ התנגדות שהתקבלה הבקשה מוצעת עבור איזורים שנבנו ללא היתר ומיועדים לשימוש מחסנים. ככל ולא יוכח אחרת ידרש דו"ח פיקוח עבור הבנת המצב הקיים בשטח מול המאושר בהיתרים קודמים. יצויין בשנית כי לא ברור מיקום דירת המבקש כלל ויש לתקן זאת בבהירות ע"ג ההרמוניקה.		

היתר מקורי : לא נמצא היתר מקורי לבנין. יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. התנגדויות : כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת. המתנגדים : יהודית ושמואל שילה מהות ההתנגדות : לא התקבלו תימוכין ולא נשלחה הודעה לכלל הדירות בבניין אף שמדובר בקיר משותף והפתח המוצע הינו מול דירת המתנגד. הפתח המוצע מהווה סכנת חיים לא רק להולכי הרגל אלא אף לנהגים אשר הפתח היוצא למדרכה צרה ובעייתית ולא בטיחותית. קיימת חו"ד של יועץ בטיחות אודות המדרכה הצרה והבעיות של פתיחת פתח בקיר המבוקש. בעבר לא אושר הפתח וקונה הדירה היה מודע לאי אישור הבקשה. הבקשה מוצעת עבור נגישות לאיזורים שנבנו ללא היתר ומיועדת לשימוש מחסנים כיח"ד שלא לפי החוק התמונות שצורפו לבקשה אינן משקפות את האיזורים שנבנו ללא היתר. לאור המפורט בסעיפים מעלה לאחר תיקון הנדרש הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות. תנאים לדיון : איכות הסביבה –התקבל אישור מתאריך 26/06/2025 ע"י שירה אדלר שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 19/06/2025 ע"י כהנא ענבל סבי. שימור- התקבל אישור מתאריך 28/04/2025 ע"י חיה אושרת מורסיאנו – הפקת טופס פטור		

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.		
תוספת מדרגות לכניסה למגרש מחוץ לקווי בניין	29/04/2025	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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מוצע פרצת פתח בגדר מזרחית קיימת עבור תוספת שער ומדרגות .

המדרגות מתוכננות ממפלס הרחוב (רחוב ניות כאמור חזית מזרחית) אל מפלס קומת הקרקע.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

מדרגות פיתוח במרווח :

כאמור מוצעות מדרגות פיתוח במרווח אשר נבחנות בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

ע"פ סוף 4.09 בתקנון התכנון והבניה לענין בניה במרווחים :

ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח :

(9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, ואם היה הדבר חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים ;

(10) מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב ;

מוצעות מדרגות ממפלס 735.81 למפלס 737.79 דהיינו הפרש גובה של 1.98 מ'.

ניתן לראות כי קיימת חריגה במותר.

יש לתכנן את המדרגות כך שהגרם יחולק ל- 1.5 מ' אח"כ פודסט ואח"כ השלמה לגובה הנותר.

יצויין כי עבור בינוי מכח תקנות בניה במרווחים לא נדרש לפרסם הקלה וניתן להסיר את ההקלה מטבלת ההקלות.

מיקום דירת מבקש :

מוצעות מדרגות עבור מבקש מר נדב קדרון כאשר על כל הדירות שבהגשה מצויין "לא כלול בהיתר זה"

כך שלא מובן מהי דירת המבקש.

יש לפרט ולשרטט באופן מלא את הדירות ולציין בצורה בהירה מהי דירת המבקש.

תימוכין קניינים :

נבדק ונבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

ע"פ הסטורית הערות שבמערכת ניתן לראות כי תחילה ע"ב הציג את מיקום המדרגות כמוצמד למבקש,

כאשר לאחר בחינת התשריט שהתקבל התבקש ע"ב להגיש חתימות.

כאמור החתימות נבחנו ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

מבחינה נסח הטאבו הסרוק בא.א התקבלו חתימות מ- 5 תתי חלקות.

לא ברור כמה תתי חלקות קיימות בחלקה כך שלא ניתן למצות את בחינת נושא התימוכין.

על ע"ב להסדיר נושא זה טרם דיון נוסף.

התאמת המוצג לקיים :

כאמור לא מובן היכן דירת המבקש, ולא נמצא היתר מקורי וכן מפת המדידה שהוגשה איננה עדכנית,

כאשר ע"פ התנגדות שהתקבלה הבקשה מוצעת עבור איזורים שנבנו ללא היתר ומיועדים לשימוש מחסנים.

ככל ולא יוכח אחרת ידרש דו"ח פיקוח עבור הבנת המצב הקיים בשטח מול המאוסר בהיתרים קודמים.

יצוין בשנית כי לא ברור מיקום דירת המבקש כלל ויש לתקן זאת בבהירות ע"ג ההרמוניקה.

היתר מקורי :

לא נמצא היתר מקורי לבנין.

יש להשלים כתנאי לדיון חוזר.

התנגדויות :

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

המתנגדים : יהודית ושמואל שילה

מהות ההתנגדות :

לא התקבלו תימוכין ולא נשלחה הודעה לכלל הדירות בבניין אף שמדובר בקיר משותף והפתח המוצע הינו מול דירת המתנגד.

הפתח המוצע מהווה סכנת חיים לא רק להולכי הרגל אלא אף לנהגים אשר הפתח היוצא למדרכה צרה ובעייתית ולא בטיחותית.

קיימת חו"ד של יועץ בטיחות אודות המדרכה הצרה והבעיות של פתיחת פתח בקיר המבוקש.

בעבר לא אושר הפתח וקונה הדירה היה מודע לאי אישור הבקשה.

הבקשה מוצעת עבור נגישות לאיזורים שנבנו ללא היתר ומיועדת לשימוש מחסנים כיח"ד שלא לפי החוק

התמונות שצורפו לבקשה אינן משקפות את האיזורים שנבנו ללא היתר.

לאור המפורט בסעיפים מעלה לאחר תיקון הנדרש הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1997/0427.07</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן פור אלעד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אלכסנדריון 16, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10395	תחילת תוקף	15/07/2008			
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
44565	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה הנידונה:

היתר מס' 1976/300.0 - תוספת בניה.

היתר מס' 1997/0427.05 - תוספת מעטפת בניין ומדרגות.

היתר מס' 1978/0579.01 - תוספת בניה. רלוונטי עבור הבקשה- נשלח ע"י עורך הבקשה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת קטמון, רחוב אלכסנדריון 16, גוש: 30144, חלקה: 21.

מצב קיים-

מבנה מגורים בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד.

מצב מוצע-

מבוקשת תוספת קומה במפלס 2.80- וכן הרחבת הדירה בקומת הקרקע, לרבות תוספת ממ"ד, עבור דירה מס' 2 שבבעלות משפחת פור.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 2 שייכת למבקש אלעד פור. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 14/01/2025

לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מאחר וקיימת חוסר התאמה בין המצב הקיים בשטח לבין המוצג בבקשה, וכן אי התאמה בין האמור בהיתר מס' 1978/0579.01 לבין המוצג בבקשה הנוכחית, לא ניתן בשלב זה לאשר את הבקשה.	
בנוסף, לא צורפו תימוכין קנייניים מלאים התומכים בבקשה.	
לפיכך, כתנאי לדיון נוסף, יש להציג :	
1. הרמוניקה עדכנית, המשקפת את מלוא הנתונים הנכונים	
2. דו"ח פיקוח על הבנייה, לצורך בדיקת התאמת הבקשה למצב	

הקיים בפועל בשטח וכן תיקונים נוספים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים : תוספת בניה *לא ניתן לאשר דלת כניסה נוספת לדירה במפלס -2.80, מאחר שכבר קיימת כניסה ראשית לדירה ממפלס +0.00. לפיכך, יש לבטל את הדלת הנוספת. (ראה הרמוניקה a) כמו כן יסודות הממ"ד המוצעות והחצר המוצעת בקומה זו איננה מאושרת כאשר מהווה גישה ישירה מהרחוב וכן כל השטח הזה אמור להיות שטח בלתי חפור ואין צורך לחפירתו. (לא אמורים להציג יסודות בהרמוניקת היתר וכעקרון לא מאשרים חדרים חדשים עם מילוי פיתוח. השטח אמור להישאר באותו מפלס הקיים כיום ולא אמורים להנמיך אותו.) שטחי בניה על פי היתר מס' 1978/0579.01, בצדו הדרומי של המבנה אושרה תוספת מרפסת, אך בבקשה הנוכחית מוצג אזור זה כשטח עיקרי קיים בנוי לטובת מגורים. לכן, יש להציג אזור זה כשטח עיקרי מוצע בלבד, ולחשב אותו בהתאם כחלק מהשטח העיקרי. בנוסף, בהיתר האמור אושר שטח פטיו מוצע, אך גם הוא מופיע בבקשה הנוכחית כשטח עיקרי קיים למגורים. בשל אי ההתאמות, טרם ניתן לבחון את סך השטחים. לצורך בחינה סופית ומדויקת של שטחי הבנייה, יש לוודא התאמה מלאה להיתר מס' 1978/0579.01, להציג את השטחים האמורים כשטח עיקרי מוצע, ולבצע חישוב מחודש של שטחי הבנייה בהתאם. ממ"ד ע"פ מדיניות מהנדס העיר :		

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל עבור הדירה הסמוכה בלבד, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכל יחידות הדיור במבנה ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36. בנוסף יש לשנות את מיקום תכנית הצל שהוצגה עבור הדירה הסמוכה (ראה הרמוניקה a) "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- נראה כי הבליטה מקיר הבניין חורגת מהמגבלה של 3 מטרים, ולפיכך נדרש לצמצמה כך שתעמוד בתנאי מדיניות מהנדס העיר. מרחק של 1 מ' מהגבול נשמר, בהתאם להנחיות. הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום, ולכן יש לשנות את מיקום החלון הקיים כך שיפנה אל המרווח הצדדי, בהתאם למדיניות מהנדס העיר. שטח הממ"ד המוצע הינו 13.71, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות. מדרגות המדרגות הפנימיות המוצעות בבקשה חושבו כשטח שירות במפלס 2.80-. יש לחשב את שטח המדרגות כשטח עיקרי, למעט השטח בקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, בניה על חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. בחלקה רשומים 4 תתי-חלקות, ועל כן 2/3 מהם מהווה 2.66 בעלי זכויות. לצורך הבקשה, צורפה חתימתו של המבקש וכן חתימת תת-חלקה 4 שבבעלות עמידר ובכך חסרה חתימה נוספת לאישור הבקשה, לפיכך לא ניתן לאשר תימוכין קניינים. חזיתות בחזית המזרחית מוצעים פתחים חדשים, אשר אינם תואמים את הקיים בשטח. מאחר שהבינוי הקיים חורג מקווי הבניין, נדרש לבחון את הפתחים המוצעים לפי תקנות סטייה ניכרת.		

קיר עם פתחים ניתן לחרוג בחזית צידית עד 10% ובתנאי שנותר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש. -לאחר בחינה, נמצא כי גבול המגרש סמוך לאזור החריגה הקיימת, ולא נותר מרחק של 2.70 מ'. לפיכך, לא ניתן לאשר את הפתחים המוצעים החורגים מקו הבניין בחזית זו. בנוסף, ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10'א': "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבנין המקורי (אבן פראית בכחול בהיר.. או טיח".. יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית. התגדויות ע"פ נתוני המערכת, קיים מתנגד 1 לבקשה. ניתן ייפוי כוח לעו"ד עוז כהן. כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדות : - "הטעייה לגבי המצב הקיים- התכניות לא תואמות את הקיים בשטח, מטרת הבקשה להכשיר את הנעשה. קיים פער בין השטחים המוצהרים לבין המוכרים. אי התאמה בשטח החזית דרום- מזרחית" .. - "חוות הדעת האדריכלית המצורפת להתנגדות זו והינה חלק בלתי נפרד ממנה, כוללת מספר ממצאים מרכזיים המצביעים על אי-התאמות משמעותיות בין הבקשה להיתר הבנייה לבין ההיתר המקורי כמו גם המצב הקיים בשטח. הבקשה הנוכחית כוללת תוספת שטחים שאינם תואמים את ההיתר המקורי, במיוחד עם פערים משמעותיים בשטח הדירה הכולל שדווח. ישנו חוסר בהירות בנוגע לאישור שטחים מסוימים כמו הפטיו ואת סימון המרפסת הזיזית כשטח עיקרי, מה שעלול להשפיע על החישוב הכולל של השטחים המוכרים.		

כמו כן, קיימים פערים בשטחי החזית, חדר המדרגות ומיקום המרפסת, החורגת מקווי הבניין ללא בקשה להקלה. ישנו צורך בהבהרות ובתיקונים כדי להבטיח שהבקשה עומדת בדרישות החוק ונאותה מבחינה תכנונית. השינויים הנדרשים כוללים הצגת שטחים בצורה מדויקת וברורה, ותיקון אי ההתאמות מול המצב הקיים." "היעדר תימוכין קניינים - המבקשים החליטו שהם מצמידים חלקים מהרכוש המשותף לדירתם (חלק מחדר המדרגות) וזאת ללא הסכמה קניינית מתאימה. (לוקחים חדר מהמדרגות שאסור להצמיד לפני סעיף 55 ג לחוק המקרקעין ומצמידים לדירתם)..." "בקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- המבקש לא הציג חתימות של 75% מבעלי הדירות." *ראה התייחסות לכתב ההתנגדות בסעיפים שטחי בניה, תימוכין קניינים וחזיתות. בנוסף, לאור ההתנגדות, יתבקש דוח פיקוח על הבניה לבדיקת התאמת הבקשה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף לאחר קבלת הרמוניקה עדכנית. 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 : 10395 תחילת תוקף : 15/07/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1 בקנ"מ 1:00 תכניות כפופות : תכנית המתאר, 4565 א', 4565 ב'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : ע"פ תכנית 4565 א', סעיף 8- "כל הוראות תכנית זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה סטייה ניכרת" ... -סעיף גורף ולכן אינו רלוונטי. תכנית 4565 ב', סעיף 6א' מבטלת את הסעיף האמור לעיל ; "ביטול סעיף 8 שבהוראות מס' 4656 א' בדבר איסור מתן הקלות". נספח בינוי תכנית 4565 א' כוללת 2 נספחי בינוי, נספח מס' 1- קווי בניין נספח מס' 2 חתכים סכמטיים המציגים תוספות בנייה. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5149.00 בתאריך 12/02/24 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פי תכנית מס' 4565 א', קו הבנין המסומן באדום הוא קו בנין מירבי לקומת הקרקע ולקומה א' קו הבנין המסומן בירוק הוא קו בניין לתוספת קומה שלישית ויהיה בקונטור הבנין המקורי.	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"בניית ממ"ד מחוץ לקו הבניין" (ראה סעיף ממ"ד) שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית (10395), סעיף 6.4 - "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". - אך הוראה זו מתייחסת לחלקה מס' 20 ואינה רלוונטית עבור חלקה זו. מספר קומות מבנה מגורים בן 2 קומות. עפ"י תכנית מס' 4565 א', סעיף 10ה' – "מס' הקומות המירבי יהא שלוש קומות בכל חתך" -הבקשה מציעה תוספת קומה תת קרקעית. לפי חתך, מס' הקומות: 2. לפיכך, המוצע עומד במותר. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 5.90 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ו'1 : "מס' יחידות הדיור המירבי בכל בנין בחלקות המפורטות יהיה 4 יח"ד"-הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. תוספת בניה תוספת הבנייה המבוקשת במפלס +0.00 לצורך הרחבת יחידת הדיור לדירה מס' 2 מצויה בתחום קווי הבניין המאושרים, והיא תואמת את הוראות תכנית 4565 א', סעיף 10א', הקובע: "תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע.. בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקווי הבניין.." בנוסף ע"כ מבקשים ממ"ד בשונה מנספח (כמפורט בסעיף ממ"ד).		

בנוסף, מבוקשת תוספת קומה במפלס 2.80-, בהתאם לסעיף 10ב' לתכנית 4565א', לפיו: "יותר שימוש של קומת מסד (קומת קרקע תחתונה) לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע" .. *לא ניתן לאשר דלת כניסה נוספת לדירה במפלס 2.80-, מאחר שכבר קיימת כניסה ראשית לדירה ממפלס 0.00+. לפיכך, יש לבטל את הדלת הנוספת. (ראה הרמוניקה a) כמו כן יסודות הממ"ד המוצעות והחצר המוצעת בקומה זו איננה מאושרת כאשר מהווה גישה ישירה מהרחוב וכן כל השטח הזה אמור להיות שטח בלתי חפור ואין צורך לחפירתו. (לא אמורים להציג יסודות בהרמוניקת היתר וכעקרון לא מאשרים חדרים חדשים עם מילוי פיתוח. השטח אמור להישאר באותו מפלס הקיים כיום ולא אמורים להנמיך אותו.) התוספת המבוקשת אינה חורגת מקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע ירוק (קו זה מיועד עבור תוספת בגג), ועל כן אינה נוגדת את הוראות סעיף 10ד' (3) לתכנית, הקובע: "לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקוטע ירוק." -לאור האמור לעיל, ניתן לאשר את התוספת המבוקשת. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י תוכנית 4565א', סעיף 10ו'2 "שטחי הבניה המירביים בחלקות.. יהיו 135 מ"ר". תכנית 4565ב', סעיף 6ג' מבטלת את הסעיף האמור לעיל "שטח הבניה המירבי לכל דירה.. 145 מ"ר" התכנית מתירה שטח בנייה מירבי של עד 145 מ"ר לכל יחידת דיור. על פי היתר מס' 1978/0579.01, בצדו הדרומי של המבנה אושרה תוספת מרפסת, אך בבקשה הנוכחית מוצג אזור זה כשטח עיקרי קיים בנוי לטובת מגורים.		

לכן, יש להציג אזור זה כשטח עיקרי מוצע בלבד, ולחשב אותו בהתאם כחלק מהשטח העיקרי. בנוסף, בהיתר האמור אושר שטח פטיו מוצע, אך גם הוא מופיע בבקשה הנוכחית כשטח עיקרי קיים למגורים. בשל אי ההתאמות, טרם ניתן לבחון את סך השטחים. לצורך בחינה סופית ומדויקת של שטחי הבנייה, יש לוודא התאמה מלאה להיתר מס' 1978/0579.01, להציג את השטחים האמורים כשטח עיקרי מוצע, ולבצע חישוב מחודש של שטחי הבנייה בהתאם. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח שירות מוצע- 17.63 מ"ר עבור חדר המדרגות והממ"ד (לפירוט ראה סעיפים מדרגות וממ"ד) ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הדרומי של הבניין. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין" ע"פ מדיניות מהנדס העיר: "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיר בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל עבור הדירה הסמוכה בלבד, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכל יחידות הדיר במבנה ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36. בנוסף יש לשנות את מיקום תכנית הצל שהוצגה עבור הדירה הסמוכה (ראה הרמוניקה a) "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית אחורית כנדרש. "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- נראה כי הבליטה מקיר הבניין חורגת מהמגבלה של 3 מטרים, ולפיכך נדרש לצמצמה כך שתעמוד בתנאי מדיניות מהנדס העיר. מרחק של 1 מ' מהגבול נשמר, בהתאם להנחיות. הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום, ולכן יש לשנות את מיקום החלון הקיים כך שיפנה אל המרווח הצדדי, בהתאם ל		

מדיניות מהנדס העיר. שטח הממ"ד המוצע הינו 13.71, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות. מדרגות המדרגות הפנימיות המוצעות בבקשה חושבו כשטח שירות במפלס 2.80-. יש לחשב את שטח המדרגות כשטח עיקרי, למעט השטח בקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, בניה על חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. בחלקה רשומים 4 תתי-חלקות, ועל כן 2/3 מהם מהווה 2.66 בעלי זכויות. לצורך הבקשה, צורפה חתימתו של המבקש וכן חתימת תת-חלקה 4 שבבעלות עמידר ובכך חסרה חתימה נוספת לאישור הבקשה, לפיכך לא ניתן לאשר תימוכין קניינים. חזיתות בחזית המזרחית מוצעים פתחים חדשים, אשר אינם תואמים את הקיים בשטח. מאחר שהבינוי הקיים חורג מקווי הבניין, נדרש לבחון את הפתחים המוצעים לפי תקנות סטייה ניכרת. קיר עם פתחים ניתן לחרוג בחזית צידית עד 10% ובתנאי שנותר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש. -לאחר בחינה, נמצא כי גבול המגרש סמוך לאזור החריגה הקיימת, ולא נותר מרחק של 2.70 מ'. לפיכך, לא ניתן לאשר את הפתחים המוצעים החורגים מקו הבניין בחזית זו. בנוסף, ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10א': "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבנין המקורי (אבן פראית בכחול בהיר.. או טיח"... יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית.		

התגדויות ע"פ נתוני המערכת, קיים מתנגד 1 לבקשה. ניתן ייפוי כוח לעו"ד עוז כהן. כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדות: - "הטעייה לגבי המצב הקיים- התכניות לא תואמות את הקיים בשטח, מטרת הבקשה להכשיר את הנעשה. קיים פער בין השטחים המוצהרים לבין המוכרים. אי התאמה בשטח החזית דרום- מזרחית". - "חוות הדעת האדריכלית המצורפת להתנגדות זו והינה חלק בלתי נפרד ממנה, כוללת מספר ממצאים מרכזיים המצביעים על אי-התאמות משמעותיות בין הבקשה להיתר הבנייה לבין ההיתר המקורי כמו גם המצב הקיים בשטח. הבקשה הנוכחית כוללת תוספת שטחים שאינם תואמים את ההיתר המקורי, במיוחד עם פערים משמעותיים בשטח הדירה הכולל שדווח. ישנו חוסר בהירות בנוגע לאישור שטחים מסוימים כמו הפטיו ואת סימון המרפסת הזיזית כשטח עיקרי, מה שעלול להשפיע על החישוב הכולל של השטחים המוכרים. כמו כן, קיימים פערים בשטחי החזית, חדר המדרגות ומיקום המרפסת, החורגת מקווי הבניין ללא בקשה להקלה. ישנו צורך בהבהרות ובתיקונים כדי להבטיח שהבקשה עומדת בדרישות החוק ונאותה מבחינה תכנונית. השינויים הנדרשים כוללים הצגת שטחים בצורה מדויקת וברורה, ותיקון אי ההתאמות מול המצב הקיים."		

"היעדר תימוכין קנייניים - המבקשים החליטו שהם מצמידים חלקים מהרכוש המשותף לדירתם (חלק מחדר המדרגות) וזאת ללא הסכמה קניינית מתאימה. (לוקחים חדר מהמדרגות שאסור להצמיד לפני סעיף 55 ג לחוק המקרקעין ומצמידים לדירתם)..." "בקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- המבקש לא הציג חתימות של 75% מבעלי הדירות." *ראה התייחסות לכתב ההתנגדות בסעיפים שטחי בניה, תימוכין קנייניים וחזיתות. בנוסף, לאור ההתנגדות, יתבקש דוח פיקוח על הבניה לבדיקת התאמת הבקשה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף לאחר קבלת הרמוניקה עדכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 23/12/2024 ע"י שירה אדלר- " הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר ללא תנאים, קיימים רק עצים צעירים " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/12/2024	בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין

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
	על ע"ב להיות אדריכל רשום ע"פ הוראות התכנית.	10

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מאחר וקיימת חוסר התאמה בין המצב הקיים בשטח לבין המוצג בבקשה, וכן אי התאמה בין האמור בהיתר מס' 1978/0579.01 לבין המוצג בבקשה הנוכחית, לא ניתן בשלב זה לאשר את הבקשה.

בנוסף, לא צורפו תימוכין קנייניים מלאים התומכים בבקשה.

לפיכך, כתנאי לדיון נוסף, יש להציג:

1. הרמוניקה עדכנית, המשקפת את מלוא הנתונים הנכונים
2. דו"ח פיקוח על הבנייה, לצורך בדיקת התאמת הבקשה למצב הקיים בפועל בשטח

וכן תיקונים נוספים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים:

תוספת בניה

*לא ניתן לאשר דלת כניסה נוספת לדירה במפלס 2.80-, מאחר שכבר קיימת כניסה ראשית לדירה ממפלס +0.00.

לפיכך, יש לבטל את הדלת הנוספת. (ראה הרמוניקה a)

כמו כן יסודות הממ"ד המוצעות והחצר המוצעת בקומה זו איננה מאושרת כאשר מהווה גישה ישירה מהרחוב וכן כל השטח הזה אמור להיות שטח בלתי חפור ואין צורך לחפירתו.

(לא אמורים להציג יסודות בהרמוניקת היתר וכעקרון לא מאשרים חדרים חדשים עם מילוי

פיתוח. השטח אמור להישאר באותו מפלס הקיים כיום ולא אמורים להנמיך אותו.)

שטחי בניה

על פי היתר מס' 1978/0579.01, בצדו הדרומי של המבנה אושרה תוספת מרפסת, אך בבקשה הנוכחית מוצג אזור זה כשטח עיקרי קיים בנוי לטובת מגורים.

לכן, יש להציג אזור זה כשטח עיקרי מוצע בלבד, ולחשב אותו בהתאם כחלק מהשטח העיקרי.

בנוסף, בהיתר האמור אושר שטח פטיו מוצע, אך גם הוא מופיע בבקשה הנוכחית כשטח עיקרי קיים למגורים.

בשל אי ההתאמות, טרם ניתן לבחון את סך השטחים.

לצורך בחינה סופית ומדויקת של שטחי הבנייה, יש לוודא התאמה מלאה להיתר מס' 1978/0579.01, להציג את השטחים האמורים כשטח עיקרי מוצע, ולבצע חישוב מחודש של שטחי הבנייה בהתאם.

ממ"ד

ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל עבור הדירה הסמוכה בלבד, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכל יחידות הדיוור במבנה ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36. בנוסף יש לשנות את מיקום תכנית הצל שהוצגה עבור הדירה הסמוכה (ראה הרמוניקה a)

"הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- נראה כי הבליטה מקיר הבניין חורגת מהמגבלה של 3 מטרים, ולפיכך נדרש לצמצמה כך שתעמוד בתנאי מדיניות מהנדס העיר. מרחק של 1 מ' מהגבול נשמר, בהתאם להנחיות.

הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום, ולכן יש לשנות את מיקום החלון הקיים כך שיפנה אל המרווח הציד, בהתאם ל מדיניות מהנדס העיר.

שטח הממ"ד המוצע הינו 13.71, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות.

מדרגות

המדרגות הפנימיות המוצעות בבקשה חושבו כשטח שירות במפלס 2.80-. יש לחשב את שטח המדרגות כשטח עיקרי, למעט השטח בקומה העליונה בה יש לבצע הורדה.

תימוכין קניינים-

ע"פ הבקשה המוצעת, בניה על חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין.

בחלקה רשומים 4 תתי-חלקות, ועל כן 2/3 מהם מהווה 2.66 בעלי זכויות.

לצורך הבקשה, צורפה חתימתו של המבקש וכן חתימת תת-חלקה 4 שבבעלות עמידר ובכך חסרה חתימה נוספת לאישור הבקשה, לפיכך לא ניתן לאשר תימוכין קניינים.

חזיתות

בחזית המזרחית מוצעים פתחים חדשים, אשר אינם תואמים את הקיים בשטח.

מאחר שהבינוי הקיים חורג מקווי הבניין, נדרש לבחון את הפתחים המוצעים לפי תקנות סטייה ניכרת.

קיר עם פתחים ניתן לחרוג בחזית צידית עד 10% ובתנאי שנותר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש.

-לאחר בחינה, נמצא כי גבול המגרש סמוך לאזור החריגה הקיימת, ולא נותר מרחק של 2.70 מ'.

לפיכך, לא ניתן לאשר את הפתחים המוצעים החורגים מקו הבניין בחזית זו.

בנוסף, ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10יא': "הבניה תהא בהתאם לחומרי הבניה של הבנין המקורי (אבן פראית בכחול בהיר.. או טיח".." .

יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית.

התגדויות

ע"פ נתוני המערכת, קיים מתנגד 1 לבקשה. ניתן ייפוי כוח לעו"ד עוז כהן.

כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדות :

-הטעיה לגבי המצב הקיים- התכניות לא תואמות את הקיים בשטח, מטרת הבקשה להכשיר את הנעשה. קיים פער בין השטחים המוצהרים לבין המוכרים. אי התאמה בשטח החזית דרום-מזרחית".." .

"חוות הדעת האדריכלית המצורפת להתנגדות זו והינה חלק בלתי נפרד ממנה, כוללת מספר ממצאים מרכזיים המצביעים על אי-התאמות משמעותיות בין הבקשה להיתר הבנייה לבין ההיתר המקורי כמו גם המצב הקיים בשטח.

הבקשה הנוכחית כוללת תוספת שטחים שאינם תואמים את ההיתר המקורי, במיוחד עם פערים משמעותיים בשטח הדירה הכולל שדווח.

ישנו חוסר בהירות בנוגע לאישור שטחים מסוימים כמו הפטיו ואת סימון המרפסת הזיזית כשטח עיקרי,

מה שעלול להשפיע על החישוב הכולל של השטחים המוכרים.

כמו כן, קיימים פערים בשטחי החזית, חדר המדרגות ומיקום המרפסת, החורגת מקווי הבניין ללא בקשה להקלה.

ישנו צורך בהבהרות ובתיקונים כדי להבטיח שהבקשה עומדת בדרישות החוק ונאותה מבחינה תכנונית.

השינויים הנדרשים כוללים הצגת שטחים בצורה מדויקת וברורה, ותיקון אי ההתאמות מול המצב הקיים."

"היעדר תימוכין קנייניים - המבקשים החליטו שהם מצמידים חלקים מהרכוש המשותף לדירתם (חלק מחדר המדרגות) וזאת ללא הסכמה קניינית מתאימה. (לוקחים חדר מהמדרגות שאסור להצמיד לפני סעיף 55 ג לחוק המקרקעין ומצמידים לדירתם)..."

"בקשה מוגשת ללא תימוכין קנייניים- המבקש לא הציג חתימות של 75% מבעלי הדירות."

*ראה התייחסות לכתב ההתנגדות בסעיפים שטחי בניה, תימוכין קנייניים וחזיתות.

בנוסף, לאור ההתנגדות, יתבקש דוח פיקוח על הבניה לבדיקת התאמת הבקשה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף לאחר קבלת הרמוניקה עדכנית.

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	2024/0516.00
מספר סידורי	37

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פואקה אברהים
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ביר אל שרקי סמטה 7 1 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999	d202		

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור באהר, רחוב אלביר אלשרקי. מגרש : 430.

הבניין מתוכנן על מגרש משופע, כך שבחלקו התחתון מוצגת קומה אחת מעל קומת מרתף בחתך, ובחלקו העליון מוצגות שלוש קומות בחתך מעל קומת המרתף.

סה"כ 4 יח"ד וקומת מסחר במפלס 0.00 ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

- "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים"

- "חריגה מקו בניין אחורי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים"

- "תוספת גובה מעל מותר בתב"ע עד 13.00 מ"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 25/03/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות ו קווי הבניין לא סומנו בהרמוניקה במדויק. טרם נבדקה עמידה בגובה המותר לקיר התמך. יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולבצע התאמה של חריגת המרפסת לגבולות המותרים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא : "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" "חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק,

בהתאם למרווחים המותרים. עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר. בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים. מחסנים- *נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב- 8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות. שימושים מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית. יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית. בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש. היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד' מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן.		

במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי. בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר. לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת. במפלס 4.20+ מוצעות שתי מרפסות גג -יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית. -נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים. -לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע". * יש להציג חישוב שיפוע מגרש בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליט "		

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעי גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 . " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. " 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 : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999	02/09/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 נספח רלוונטי: נספח בינוי ופיתוח מס' 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. 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, אלא רק נספחים כלליים 1: 1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" "חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים. עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר. בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג		

מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים. מספר קומות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבניין מתוכנן על מגרש משופע, כך שבחלקו התחתון מוצגת קומה אחת מעל קומת מרתף בחתך, ובחלקו העליון מוצגות שלוש קומות בחתך מעל קומת המרתף. לפיכך, אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.50 מ'. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 10.60 מ', גובה בניין סופי 13.00 מ' - המוצע אינו עומד במותר, לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא : "תוספת גובה מעל מותר בתב"ע עד 13 מ" - ניתן לאשר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד וקומת מסחר- ניתן לאשר. שטחי בניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח המגרש : 772 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ $50\% : 50\% \times 772 = 386$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 385.27 מ"ר.		

יתרת שטחים לניצול- 0.73 מ"ר. שטח שירות- ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 288.14 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8% : $386 \times 8\% = 30.88$ מ"ר מותר לבניה. מוצע מפלס 8.50- מחסן אחד בשטח של כ-16.53 מ"ר. מוצע מפלס 50.2- מחסן אחד בשטח של כ-12.75 מ"ר. יתרת שטח מחסנים לניצול : 1.6 מ"ר. *נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב- 8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות. שימושים מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית. יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית. בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש. היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד' חניה- עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד		

חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 ממ"ד ע"פ סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- ע"פ הבקשה, מוצעים ממ"דים במפלסים הבאים : מפלסים 6.00 - ו- 2.50 דירות מס' 1-2 - בגודל של כ-12.05 מ"ר. מפלס ± 0.00 מרחב מוגן מוסדי בגודל של כ- 12.90 מ"ר. מפלסים 3.20 + ו- 4.20 דירות מס' 3-4 - בגודל של כ-11.15 מ"ר. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן. במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי. בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר. לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת. במפלס +4.20 מוצעות שתי מרפסות גג בצד צפון-מזרח, מוצעת מרפסת בשטח של כ-13.23 מ"ר. בצד צפון-מערב, מוצעת מרפסת בשטח של כ-8.84 מ"ר.		

-יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית. -נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים. -לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע". * יש להציג חישוב שיפוע מגרש בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון. הוראות בניה -עפ"י סעיף 10ח': " במגרשים בשיפוע מעל -15% יותר גובה מירבי של קומת המרתף בחזית צד של 2.2 מ'." – יש להציג בהרמוניקה חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. עפ"י סעיף 13- "1. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה"- יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה. "5. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף." "6. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים." "7. עומק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות." "8. גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג ההרמוניקה, פריסת גדרות, לרבות הצגת סוג אבן, מפלסים וגבהים.		

שלביות ביצוע סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח" -.. אין בנייה בשלבים, מנצלים את כלל זכויות הבניה המותרות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליט " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעיו גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 . - " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/03/2025	חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים חריגה מקו בניין אחורי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים תוספת גובה מעל מותר בתב"ע עד 13.00 מ"מ

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	רישום התצ"ר	16
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	17

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות ו קווי הבניין לא סומנו בהרמוניקה במדויק.

טרם נבדקה עמידה בגובה המותר לקיר התמך.

יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולבצע התאמה של חריגת המרפסת לגבולות המותרים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע
תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד.

ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה
בנוסח הבא:

"חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים"

"חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים"

לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים.

עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין
כפי שנקבעו בתכנית.

לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות
בהתאם לסוג הקיר.

בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר
מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים.

מחסנים-

*נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור
והוכחה שכל מחסן עומד ב-8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית
למחסנים ליתר הדירות.

שימושים

מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא
מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית.

יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית.

בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת
בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש.

היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין
שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד'

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"-

לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן.

במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי.

בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר.

לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת.

במפלס 4.20+ מוצעות שתי מרפסות גג

-יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית.

-נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים.

-לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים.

במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע"..

* יש להציג חישוב שיפוע מגרש בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא

עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל - ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024.

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי - 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעיו גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 "

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים

תנאי לטופס 4 -

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה "

מחלקת מאור - התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 . - " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. "

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2019/0136.03</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אספיר יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בן יפונה 8, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
2765	תחילת תוקף	13/07/1988			
30001ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
5/02/01	תחילת תוקף	28/04/1967			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתר בניה רלוונטי:

2019/136.01 – הופק היתר בתאריך 12/01/2023

בהיתר זה אושר בין השאר תוספת הבניה עליה מוצעת הבקשה הנוכחית.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע. לבניין 2 כניסות.
הבניין ממוקם ברחוב בן יפונה 8 בשכונת בקעה, גוש: 30001 חלקה: 13

מצב מוצע:

מוצעת תוספת בניה עבור דירות מס' 5 ו-7
התוספות מוצעת לכיוון חזית צפונית ודרומית וכוללות תוספת שטח עיקרי וממ"ד.
וכן מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית צידית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין

בניית מרפסות מחוץ לקו בניין

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 11/02/2025
ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ תקנה 149, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה התקבלו 2 התנגדויות אשר יפורטו מטה.

ההתנגדויות הוסרו, יפורט מטה.

מידע קודם

מתאריך	
03/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	

	בתנאים	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2765 תחילת תוקף : 13/07/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 02/07/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים כאשר נדרש להשלים אישור שימור והשלמת החסר מול מחלקת מידע לעניין קו הבניין החסר לאחר השלמת הנ"ל תינתן התייחסות להתנגדות שהתקבלה. לאחר קבלת החלטת וועדה התקבל אישור שימור, וכן הושלם עניין קו הבניין מול מחלקת מידע. כמו כן הוסרו ההתנגדויות. קיים מייל סרוק בא.א של הבקשה הכולל התייחסות מפורטת של ע"ב להחלטת הועדה. להן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6522 שהוגש מיום 05/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וכאמור נמצא חריגה מקוי הבניין לתוספות שנתנו לענין ממ"ד ומרפסת זיז, יורחב מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי בין מסמכי תיק המידע של הבקשה לא נמצאה מפת מדידה הכוללת את סימון קוי הבניין. נשלחה פניה למחלקת מידע עבור השלמת החסר וכן נדרשת התייחסות לקו בניין עבור מרפסת הזיז כפי שיורחב בהמשך.	28/08/2025	חוות דעת תכנונית

כאמור התקבלה התיחסות, יורחב מטה. שטחי בניה : ע"פ סעיף 10 (א) : "תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבניינים קיימים בשטח. היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי וע"פ נספחי הבינוי". ע"פ הערה בנספח הבינוי : סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית צפונית אחורית 25 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית דרומית קדמית 20 מ"ר. סה"כ כ- 45 מ"ר. חזית דרומית קדמית : סה"כ מוצע כ- 20.00 , מוצע כמותר. חזית צפונית אחורית : יש להשלים חישוב שטח עיקרי מוצע / קיים ע"פ הערות בהרמוניקה a , לאחר השלמה ותיקון הנדרש עדיין תתקבל עמידה ב- 25 מ"ר המותרים ע"פ נספח הבינוי לכיוון חזית זו . אכן כלל השטח שסומן ע"ג הרמוניקה a חושב כנדרש. שטח ממ"ד : ע"פ החלטת וועדה שטח הממ"ד גדול מ-9 מ"ר. יש לקחת בחשבון שההפרש חושב כעיקרי כך שיש למקם שטח זה בתוך קווי הבניין ולבדוק שסה"כ השטחים העיקריים תואמים למותר. מפניה של ע"ב לבוחן בנושא זה מתברר כי אכן ניתנת אפשרות לממ"ד גדול יותר כאשר יש יתרת שטח עיקרי עבור השטח העולה על 12 מ"ר וזאת היות והינו בתחום המותר מכח נספח. מרפסת זיז : מרווח ועומק- לא התקבל קו בניין לבחינת המרפסת. נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן ומאושר ממחלקת מידע. לאחר ההשלמה תבחן המרפסת לענין סעיף המרווח. יש להטמיע את קו הבניין שיתקבל ממחלקת מידע בכלל תכניות הקומות בבקשה . אכן התקבלה מדידה מעודכנת ממחלקת מידע לעניין קו בנין צידי, וקו הבניין הוטמע ע"ג ההרמוניקה. מפת המדידה סרוקה בא.א של הבקשה		

בחינת המרפסת : שטח : 8.86 מ"ק מקורה / לא מקורה, קיימת עמידה בשטח המותר ע"פ התקנות עומק : 100 ס"מ, מותר מרפסת זיז עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה. בכפוף לעמידה בשטח ומרווח מרווח : המרפסת מוצעת בחריגה של כ- 47 ס"מ מקו בניין צידי שהתקבל מכח מתאר 62. ע"פ התקנות מותרת חריגה מקו בניין צידי 1 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. ניתן לראות כי קיימת עמידה במוצע. יצויין כי המרפסות המוצעות כעת מוצעות בהתאמה מלאה למרפסת שאושרה בתיק מס' 2019/136.01. בקומה מתחת ואשר מופיעות בהיתר 2019/136.01. כמרפסות צל. צמד : מוצעות 2 מרפסות זהות בחזית. קיימת עמידה בצמד הנדרש. כמו כן קיימת מרפסת מאושרת בתיק מס' 2019/136.01 תכנית צל : בחזית נשואת הבקשה מתקבל השלמה לעמודה, לא נדרש תכנית צל. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי. התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 11/08/2025 התנגדויות : בהליך פתיחת הבקש ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. ההתנגדויות הורחבו בהחלטת וועדה בדיון הראשון. לאחר קבלת החלטת וועדה התקבלה הסרת התנגדות וכעת ע"פ המערכת לא מופיעות התנגדויות. בכל אופן צירף ע"ב חו"ד הנדסית מפורטת ממהנדס הבקשה אשר לוקח אחריות ונותן התייחסות מפורטת להתנגדות שכאמור		

הוסרה. הני"ל סרוק בא.א של הבקשה.		
כאשר נדרש להשלים אישור שימור והשלמת החסר מול מחלקת מידע לעניין קו הבניין החסר לאחר השלמת הני"ל תינתן התייחסות להתנגדות שהתקבלה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6522 שהוגש מיום 05/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וכאמור נמצא חריגה מקוי הבניין לתוספות שנתנו לענין ממ"ד ומרפסת זיז, יורחב מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי בין מסמכי תיק המידע של הבקשה לא נמצאה מפת מדידה הכוללת את סימון קוי הבניין. נשלחה פניה למחלקת מידע עבור השלמת החסר וכן נדרשת התייחסות לקו בניין עבור מרפסת הזיז כפי שיורחב בהמשך. שטחי בניה : ע"פ סעיף 10 (א) : "תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבניינים קיימים בשטח. היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי וע"פ נספחי הבינוי". ע"פ הערה בנספח הבינוי : סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית צפונית אחורית 25 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית דרומית קדמית 20 מ"ר. סה"כ כ- 45 מ"ר. חזית דרומית קדמית : סה"כ מוצע כ- 20.88 מ"ר > 20 מ"ר, ע"ב חישוב את הקיר באופן מלא כאשר ניתן לקזז ל- 27 ס"מ ע"פ ההנחיות העדכניות ולכן יש לצמצם בעובי הקיר ובכך תתקבל עמידה בשטח המותר ע"פ נספח הבינוי. חזית צפונית אחורית : יש להשלים חישוב שטח עיקרי מוצע /	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קיים ע"פ הערות בהרמוניקה a , לאחר השלמה ותיקון הנדרש עדיין תתקבל עמידה ב- 25 מ"ר המותרים ע"פ נספח הבינוי לכיוון חזית זו . שטח ממ"ד : שטח הממ"ד גדול מ-9 מ"ר. יש לקחת בחשבון שההפרש חושב כעיקרי כך שיש למקם שטח זה בתוך קווי הבניין ולבדוק שסה"כ השטחים העיקריים תואמים למותר. מרפסת זיז : מרווח ועומק- לא התקבל קו בניין לבחינת המרפסת. נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן ומאושר ממחלקת מידע. לאחר ההשלמה תבחן המרפסת לענין סעיף המרווח. יש להטמיע את קו הבניין שיתקבל ממחלקת מידע בכלל תכניות הקומות בבקשה. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון : שימור- יש להשלים תנאי התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : מר בניהו אורנך ת.ז. 025120130 תמצית ההתנגדות : הבניין הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל בעיית סדקים ושקיעה. תוספת בינוי עלולה להעמיס על הבניין ולגרום לשקיעה נוספת והחמרה במצב. מצורף בא.א התראה מהמחלקה למבנים מסוכנים אודות מצב המבנה. כמו כן קיים הליך של פרויקט פינוי בינוי באזור, ומתן היתר		

בבניין עלול לפגוע באפשרות קידום הפרויקט. מתנגד 2 : מר אמזלג שלום ת.ז. 341305415 תמצית ההתנגדות : הבניין מסווג "כמסוכן" ע"י מחלקת הבנייה בעיריית ירושלים כל הרחוב נמצא בדיונים בנוגע לפרויקט פינני בינוי. התייחסות- היות והבקשה כעת מובאת לדחיה להשלמת תנאים אזי אין מקום בשלב זה לזמן את הצדדים, אך על מתכנן השלד להתייחס לטענות כתנאי לדיון נוסף וכן לספק אישור ממחלקת מבנים מסוכנים להתייחסותם לסכנה הנידונה, באם טופלה ? וכן התייחסות לבאם לבקשה הנוכחית השפעה שלילית על המצב שהיה. 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 : 2765 תחילת תוקף : 13/07/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999	19/06/2025	חוות דעת תכנונית

2765 תחילת תוקף 13/07/1988 אזור מגורים מיוחד תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מס' 2765. מבדיקת התכנית החלה בחלה נמצא כי ע"פ סעיף 12 בהוראות תכנית 3770 (שהינה המאוחרת ביותר): "שטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים וחומים לסרוגין מיועדים לאזור מגורים מיוחד וחלות עליהם הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח לעת הפקדת תכנית זו..." החלקה נשואת הבקשה הינה באזור מגורים מיוחד, היות וכך נבחן התיק ע"פ תכנית מס' 2765 אשר חלה בשטח לעת הפקדת תכנית 3770 וכן מתאר 62 אליה כפופה תכנית 2765. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 8 בהוראות תכנית 2765: "נקבע בזאת ... כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת..." תוספת השטח העיקרי מוצעת בתחום קו הבניין וכמפורט מטה עומדת בסה"כ השטח המותר. ממ"ד מוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות ולמדיניות למדניות מהנדס העיר. מוצעת מרפסת זיז המבוקשת מכח תקנות ולא מכח התוספות המותרות בתב"ע ולכן והיות ולא סומן קוו בנין רלוונטי בתיק המידע לא היה ניתן לבחון אותה. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה קיימים נספחי בינוי בקנ"מ 1: 100 הנספח הינו שותק = מחייב. כמו כן קיים תשריט בקנ"מ 1: 250 שלביות ביצוע:		

ע"פ סעיף 10.10 (ג) תותר הוצאת היתרי בניה בשלבים בהקבלה לבניה מקומת הקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה..." תוספות הבניה מבוקשות בקומה ב' ו-ג' והמהוות השלמה לעמודה קיימת. מתקבלת עמידה בסעיף שלביות הביצוע הנדרש. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6522 שהוגש מיום 05/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וכאמור נמצא חריגה מקוי הבניין לתוספות שנתנו לענין ממ"ד ומרפסת זיז, יורחב מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי בין מסמכי תיק המידע של הבקשה לא נמצאה מפת מדידה הכוללת את סימון קוי הבניין. נשלחה פניה למחלקת מידע עבור השלמת החסר וכן נדרשת התיחסות לקו בניין עבור מרפסת הזיז כפי שיורחב בהמשך. ככלל כאשר עניין הקטנת מרווחים מעוגן בסעיף סטיה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה כלל מקווי הבניין. המקרה שונה כאשר מדובר בבקשה לפתרון מיגון דירתי, אז הממ"ד נבחן ע"פ מדניות מהנדס עיר כפי שיורחב מטה. כמו כן מרפסת הזיז המוצעת לכיוון חזית צידית אינה מהווה סטיה ניכרת מקו בניין וזאת היות וקוי הבניין נתנו לתוספות והמרפסת מבוקשת מכח תקנות ולכן יש לקבל ממחלקת מידע קו בנין רלוונטי לצורך בחינתה. מס' קומות /מס' יח"ד/ גובה בניה: מוצעת תוספת בניה לדירה קיימת. התוספת מוצעת במפלס הדירה ללא שינוי גובה ומס' קומות. שטחי בניה:		

ע"פ סעיף 10 (א): "תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבנינים קיימים בשטח. היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי וע"פ נספחי הבינוי". ע"פ הערה בנספח הבינוי: סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית צפונית אחורית 25 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית דרומית קדמית 20 מ"ר. סה"כ כ- 45 מ"ר. חזית דרומית קדמית: סה"כ מוצע כ- 20.88 מ"ר > 20 מ"ר, ע"ב חישוב את הקיר באופן מלא כאשר ניתן לקזז ל- 27 ס"מ ע"פ ההנחיות העדכניות ולכן יש לצמצם בעובי הקיר ובכך תתקבל עמידה בשטח המותר ע"פ נספח הבינוי. חזית צפונית אחורית: יש להשלים חישוב שטח עיקרי מוצע / קיים ע"פ הערות בהרמוניקה a, לאחר השלמה ותיקון הנדרש עדיין תתקבל עמידה ב- 25 מ"ר המותרים ע"פ נספח הבינוי לכיוון חזית זו. יש לקחת בחשבון שהממ"ד הנו גדול יותר מ-9 מ"ר וההפרש חושב כעיקרי כך שיש למקם שטח זה בתוך קווי הבניין ולבדוק שסה"כ השטחים העיקריים תואמים המותר. ש.שירות: מוצע ממ"ד ראה הרחבה בסעיף הבא. ממ"ד: כחלק מהתוספת כאמור מוצעים ממ"דים הפונים לחזית צפונית וחורגים מקו הבניין. הממ"ד מוצע בשונה מנספח מחייב כאשר פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הבקשה. הממ"ד מתוכנן כהמשכי לממ"ד קיים בהיתר מס' 117819 בתיק מס' 2019/136.01 במפלס +3.00 וכמימוש תכנית צל בהיתר הנ"ל. שטח הממ"ד גדול מ-9 מ"ר. יש לקחת בחשבון שהממ"ד שההפרש חושב כעיקרי כך שיש למקם שטח זה בתוך קווי הבניין ולבדוק שסה"כ השטחים העיקריים תואמים המותר.		

כאמור הממ"ד חורג מקו בניין כאשר ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. כאמור פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות "בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין". תימוכין קיימים : עבור ממ"ד בשטח משותף נדרש 1/3 הסכמות מבעלי החלקה / כניסה 2/3 מבעלי העמודה. בכניסה קיימות 3 תתי חלקות כאשר 2 מתוכן הן המבקשות. העמודה מכילה 3 ממ"דים כאשר מתוכם 2 מבקשים. קיימת עמידה בתימוכין. תכנית צל: מוצעת תכנית צל לממ"ד עבור העמודה השניה בכניסה נשואת הבקשה. תכנית הצל מתבססת על ממ"ד קיים בהיתר קודם בעמודה זו. היות ובכניסה השניה קיימות מרפסות זיו מאושרת בהיתר לרב הדיירים לא הוצגה תכנית צל. ככל ויבוקשו ממ"דים בכניסה זו בעתיד ידון נושא מיקום הממ"ד בצורה פרטנית. יצוין עוד כי חזית צפונית הינה חזית אחורית. מרפסת זיו : מוצעות מרפסות זיו עבור 2 דירות נשואות הבקשה בקומה ב' ו- ג'. קיימת עמידה בגובה 2.5 מ' למרפסת זיו. המרפסות פונות לחזית צידית מערבית. כפי שהורחב לעיל קוי הבניין נתנו עבור תוספות המרפסת המוצעת מבוקשת מכח התקנות. שטח- 8.86 מ"ר. ע"פ התקנות מרפסת מקורה תהיה עד 14 מ"ר ליח"ד ומלבד שממוצע מרפסות זיו בבנין אינו עולה על 12 מ"ר. קיימת עמידה בנדרש. עומק- 1 מ'. מרווח- לא התקבל קו בניין לבחינת המרפסת. נדרש להשלים. לאחר ההשלמה תבחן המרפסת לענין סעיף המרווח והעומק. יש להטמיע את קו הבניין שהתקבל ממחלקת מידע בכלל		

תכניות הקומות בבקשה. צמד : מוצעות 2 מרפסות זהות בחזית. קיימת עמידה בצמד הנדרש. כמו כן קיימת מרפסת מאושרת בתיק מס' 2019/136.01 תכנית צל: בחזית נשואת הבקשה מתקבל הלמה לעמודה, לא נדרש תכנית צל. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי. תימוכין קנייניים הבקשה לשטח עיקרי מוצעת בחלקה כתואמת נספח. תימוכין לעניין הממ"ד הורחבו לעיל. חומרי בניה : ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10 ה : התוספת לבנינים ייבנו באבן תלטיש ולפי גבהי הקומות הקיימות." ע"ב ציין חיפוי ע"ג החזיתות. תנאים לדיון : איכות הסביבה – סומן לא שייך ע"י המערכת היות ו- עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר שפי"ע-התקבל אישור מתאריך 1901/2025 ע"י ענבל כהנה. שימור- יש להשלים תנאי התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : מר בניהו אורנך ת.ז. 025120130		

תמצית ההתנגדות : הבניין הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל בעיית סדקים ושקיעה. תוספת בינוי עלולה להעמיס על הבניין ולגרום לשקיעה נוספת והחמרה במצב. מצורף בא.א התראה מהמחלקה למבנים מסוכנים אודות מצב המבנה. כמו כן קיים הליך של פרויקט פינוי בינוי באזור, וומתן היתר בבניין עלול לפגוע באפשרות קידום הפרויקט. מתנגד 2 : מר אמזלג שלום ת.ז. 341305415 תמצית ההתנגדות : הבניין מסווג "כמסוכן" ע"י מחלקת הבנייה בעיריית ירושלים כל הרחוב נמצא בדיונים בנוגע לפרויקט פינוי בינוי. התייחסות- היות והבקשה כעת מובאת לדחיה להשלמת תנאים אזי אין מקום בשלב זה לזמן את הצדדים, אך על מתכנן השלד להתייחס לטענות כתנאי לדיון נוסף וכן לספק אישור ממחלקת מבנים מסוכנים להתייחסותם לסכנה הנידונה, באם טופלה ובאם לבקשה הנוכחית השפעה שלילית על המצב שהיה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
כאשר נדרש להשלים אישור שימור והשלמת החסר מול מחלקת מידע לעניין קו הבניין החסר	19/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת הנ"ל תינתן התייחסות להתנגדות שהתקבלה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6522 שהוגש מיום 05/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וכאמור נמצא חריגה מקוי הבניין לתוספות שנתנו לענין ממ"ד ומרפסת זיז, יורחב מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי בין מסמכי תיק המידע של הבקשה לא נמצאה מפת מדידה הכוללת את סימון קוי הבניין. נשלחה פניה למחלקת מידע עבור השלמת החסר וכן נדרשת התייחסות לקו בניין עבור מרפסת הזיז כפי שיורחב בהמשך. שטחי בניה : ע"פ סעיף 10 (א) : "תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לבניינים קיימים בשטח. היקף שטחי הבניה לתוספות הינם פועל יוצא של תכניות הבינוי וע"פ נספחי הבינוי". ע"פ הערה בנספח הבינוי : סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית צפונית אחורית 25 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה לכיוון חזית דרומית קדמית 20 מ"ר. סה"כ כ- 45 מ"ר. חזית דרומית קדמית : סה"כ מוצע כ- 20.88 מ"ר > 20 מ"ר, ע"ב חישוב את הקיר באופן מלא כאשר ניתן לקזז ל- 27 ס"מ ע"פ ההנחיות העדכניות ולכן יש לצמצם בעובי הקיר ובכך תתקבל עמידה בשטח המותר ע"פ נספח הבינוי. חזית צפונית אחורית : יש להשלים חישוב שטח עיקרי מוצע / קיים ע"פ הערות בהרמוניקה a , לאחר השלמה ותיקון הנדרש עדיין תתקבל עמידה ב- 25 מ"ר המותרים ע"פ נספח הבינוי לכיוון חזית זו . שטח ממ"ד : שטח הממ"ד גדול מ-9 מ"ר. יש לקחת בחשבון שההפרש חושב כעיקרי כך שיש למקם שטח זה בתוך קווי הבניין ולבדוק שסה"כ השטחים העיקריים תואמים למותר.		

מרפסת זיז : מרווח ועומק- לא התקבל קו בניין לבחינת המרפסת. נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן ומאושר ממחלקת מידע. לאחר ההשלמה תבחן המרפסת לענין סעיף המרווח. יש להטמיע את קו הבניין שיתקבל ממחלקת מידע בכלל תכניות הקומות בבקשה. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון : שימור- יש להשלים תנאי התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : מר בניהו אורנך ת.ז. 025120130 תמצית ההתנגדות : הבניין הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל בעיית סדקים ושקיעה. תוספת בינוי עלולה להעמיס על הבניין ולגרום לשקיעה נוספת והחמרה במצב. מצורף בא.א התראה מהמחלקה למבנים מסוכנים אודות מצב המבנה. כמו כן קיים הליך של פרויקט פינוי בינוי באזור, ומתן היתר בבניין עלול לפגוע באפשרות קידום הפרויקט. מתנגד 2 : מר אמזלג שלום ת.ז. 341305415 תמצית ההתנגדות : הבניין מסווג "כמסוכן" ע"י מחלקת הבנייה בעיריית ירושלים כל הרחוב נמצא בדיונים בנוגע לפרויקט פינוי בינוי.		

התייחסות- היות והבקשה כעת מובאת לדחיה להשלמת תנאים אזי אין מקום בשלב זה לזמן את הצדדים, אך על מתכנן השלד להתייחס לטענות כתנאי לדיון נוסף וכן לספק אישור ממחלקת מבנים מסוכנים להתייחסותם לסכנה הנדונה, באם טופלה ? וכן התייחסות לבאם לבקשה הנוכחית השפעה שלילית על המצב שהיה. 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.		
בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין בניית מרפסות מחוץ לקו בניין	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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	2024/0450.00
מספר סידורי	39

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה חדשה ליד בניה קיימת, סה"כ 3 יחד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבו טיר חרבי
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ברא' סמטה 4, 5, אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל ברא' סמטה 4, גוש : 30794, חלקה : 1, מגרש : 413.

הבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים קיים בן 3 קומות, לרבות הוספת קומה חדשה ושינויים במבנה הקיים.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

- "בניה על קונטור בניין קיים"

- "הקלה מנספח בינוי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 11/03/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת, היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, גובה בנייה מירבי, ואי עמידה בהוראות התכנית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. - כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח- איננה רלוונטית. קווי בניין עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה)

לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית. ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לצינו בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע. נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית. שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית. מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי"... הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. מדרגות עפ"י סעיף 13 13- "תותר בנית מדרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"- עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית. (קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות)		

סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף. בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבניין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת. לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבניין. *ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשבן כשטח עיקרי. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי. "אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד. לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס $0.00 \pm$) בשטח של כ-14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו		

הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע" .. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 8 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה" יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג, הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון. בניה בקיר משותף בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה. ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים.		

מפלס 3.50 + ומפלס 6.60 + דירות מס' 2 ו-3 בחזית מזרחית- דרומית- מערבית מוצעת מרפסת זיז בצורת ר הנמצאת ב2 חזיתות המבנה. עומק המרפסת- 1.4 מ'. אורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. התייחסות ראש הצוות ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה. במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצועי, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" -.. יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " 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 : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. 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, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. - כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח- איננה רלוונטית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5573.00 בתאריך 08/04/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302א ולפי תכנית מתאר 62	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה) לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית. ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לציינו בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע. נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.50 מ'.		

עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.70 וע"כ המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו.. לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" .. שטח עיקרי- שטח החלקה : 720 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 720 = 360$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 311.89 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 47.56 מ"ר. $311.89 + 47.56 = 359.45$ מ"ר סה"כ. טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית. שטח שירות- ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 64.30 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי" ..		

הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. מדרגות עפ"י סעיף 13 13- "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"- עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית הצפונית. (קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות) סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף. בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבנין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת. לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבנין. *ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשב כשטח עיקרי. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי. "אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד.		

לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של כ-14.81 מ"ר. בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים. ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות. ככל ומדובר בח. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 8 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג, הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון.		

בניה בקיר משותף בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה. ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים. מפלס +3.50 ומפלס +6.60 דירות מס' 2 ו-3 בחזית מזרחית-דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בצורת ר הנמצאת ב2 חזיתות המבנה. עומק המרפסת- 1.4 מ'. אורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. התייחסות ראש הצוות ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה.		

במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצועי, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1-"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14 ג' 2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח" - אין בניה בשלבים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 16/06/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 15/16/2025. ההרמוניקה כוללת שינויים- הסלון בהכשרת עבירה " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25/05/2025 ע"י ענבל כהנה. " מדובר בהכשרת עבירה " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 01/07/2025 ע"י שני מזרחי- " 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר ." הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלו מי- " אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים . תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

הכנת נוסח פרסום	25/03/2025	בנייה על קונטור בניין קיים הקלה מנספח בינוי
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	18/02/2025	בניה על קונטור בניין קיים הקלה מנספח בינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	אישור רישום תצ"ר.	12
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	13
	הריסת המסומן בצהוב.	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת, היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, גובה בנייה מירבי, ואי עמידה בהוראות התכנית.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח- איננה רלוונטית.

קווי בניין

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה

בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים".

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבניין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".-(בכפוף לפרסום הקלה)

לא אותר היתר בנייה המאשר את הבינוי הקיים, ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה להקלה במתכונתה הנוכחית.

ככל שקיים היתר בנייה מקורי, יש לציין בהרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת לבדיקה. לחלופין יש להמציא צילום ממפ"י המאשר כי המבנה קיים לפני אישור התכנית על הקרקע.

נוסף על כך, נראה כי המוצע אינו תואם את הבינוי הקיים המוצג בהרמוניקה, לפיכך הקלה זו אינה רלוונטית.

שטחי בניה

טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר וסך השטחים לא חושבו כראוי בהרמוניקה. (ראה חישוב רובוט בהרמוניקה)

בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים לצורך בחינה סופית.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי.."

הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים במפלס 1.65- בשטח של כ- 27.90 מ"ר.

על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד עפ"י הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית, לרבות הצגת טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד הרלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

מדרגות

עפ"י סעיף 13 13- "תותר בנית מדרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות.. תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"-

עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות אך מקורות מקומה א' לקומת הגג, בחזית

הצפונית.

(קירוי המדרגות יוצר סגירה בין הקומות)

סעיף 13 13 מתיר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בלבד, ולכן מדרגות מקורות אינן עומדות בהוראות הסעיף.

בנוסף, התכנון המוצע מהווה חריגה מקווי הבניין ואינו עומד בדרישות תקנות בנייה במרווחים וסטייה ניכרת.

לפיכך, יש להסירן או לתכנן מחדש בגבולות קווי הבניין.

*ככל שמתוכננות מדרגות בשונה מהוראות התכנית, יש לחשבן כשטח עיקרי.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.

מוצעים 2 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/04/2025 ע"י רוטלוי שלומי.

"אין התנגדות לכנית מוצע 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

נראה כי התקבל אישור ל2 יח"ד בלבד, בעוד שהבקשה מציעה 3 יח"ד.

לפיכך יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לקבלת אישור חדש, בהתאם למס' יח"ד המוצעות.

ממ"ד

עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"-

לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) בשטח של כ-14.81 מ"ר.

בקומות א'-ב' מוצע ממ"ד לכל דירה, אך מיקומם אינו בעמודה אחת עם הממ"ד שבקומת הקרקע, ולכן מוגדרים כחדרים מחוזקים.

ככל שמדובר בטעות שרטוטית במיקום עמודת הממ"דים, יש לתקן את התכניות ולהציג עמודה רציפה של ממ"דים במיקום זהה בכל הקומות.

ככל ומדובר בת. מחוזק שהנו חיזוק חדר קיים אזי ייחשב כשטח עיקרי

ככל ומדובר בתוספת ממ"ד והיות וכנראה כלל הבנין המוצע הנו הכשרת עבירת בניה אזי יש לסמן בהרמוניקה חדרים הללו להריסה ובניה מחדש לרבות תצהיר מיוחד ממתכנן השלד ע"כ שפעולה זו אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ואיננה פוגעת ביציבות הבנין הקיים.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 8:

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"-

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תומך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית.

ככל והגדרות מוצעות יש להציג בצבע כנהוג,

הקיר/גדר בין כביש הגישה הקיים לבניין עצמו הנו נמוך ומהווה סכנה, יש לשקול הגבהתו בקיר בטון.

בניה בקיר משותף

בחזית מערבית מדובר בבניה בקיר משותף עם השכן, הנושא לא מוצג ברור דיו בתכניות הקומות/ חתכים / חזיתות, יש להציג בצורה ברורה.

ככל ויתברר כי ניתן לאשר את הבינוי המוצע בחריגה המוצעת מקווי הבנין, יש לקבל חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך הרלוונטי.

מרפסות

עפ"י סעיף 13 12: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס ± 0.00 דירה מס' 1

בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת מקורה בשטח של כ- 32.32 מ"ר אשר חושבה במניין השטחים העיקריים.

מפלס 3.50 + ומפלס 6.60 + דירות מס' 2 ו-3

בחזית מזרחית-דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בצורת ר הנמצאת ב2 חזיתות המבנה.

עומק המרפסת- 1.4 מ'.

אורך המרפסת כאורך החזית.

עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

התייחסות ראש הצוות

ההרמוניקה משורטטת בצורה לא ברורה דיה, לא ברורה דרך הגישה לכל דירה בבניין, תכנית הפיתוח איננה ברורה וכן יש לוודות התאמה מלאה בין הקיים בפועל למוצג בבקשה.

במידת הצורך יש לספק תמונות יותר ברורות מהשטח עבור הצוות המקצועי, כאשר כלל החלקים שלא יתאפשר הכשרתם במסגרת הבקשה הנוכחית, יש לסמן להריסה בצהוב ברור כולל גבולות ברורים של הבינוי להריסה בשחור והריסתם תהווה תנאי להיתר.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-1 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן.

תנאים טרם דיון

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 22/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. כניסה למקומות חניה ממצב קיים. תנאי לטופס 4- צ בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1978/0717.10</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת לשטח עיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אורבך עדי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

התקופה 16, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	115	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1446	תחילת תוקף	03/05/1971	20	אזור מגורים 1..	709

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 5 קומות מעל מפלס הכניסה ו2 קומות מתחת למפלס הכניסה, בעל גג שטוח,

בשכונת גבעת הורדים, התקופה 16.

גוש 30122 חלקה 115.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית:

מוצע סגירת מרפסת קיימת כהרחבה ליח"ד מכח הקלה כמותית 6%.

פרסום הקלות :

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת שטח מכח תוכנית מתאר 6%.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 15/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 115.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
07/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות המתכונת המוצעת : מוצעת סגירת מרפסת מכח 6% הקלה כמותית. עפ"י דברי הסבר חלק מהשטחים הינם מכח ויתורי זכויות שלא ברור האם ניתן לאשרם ובנוסף אין מספיק שטחים לניצול. שטחי בניה : ש. עיקרי : המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וכן מווייתורי זכויות. התב"ע הופקדה לפני אוגוסט 1989. מוצע : 13.03 מ"ר. שטח החלקה : 716 מ"ר. 6% מתוך שטח החלקה הינו : 42.96 מ"ר. חלק יחסי : 51/496.

מותר למבקש שטח כולל מתוך 6% : 4.41 מ"ר. יצוין כי ע"ב המציאה הוכחה כי לא מומשה הקלה כמותי מכח 6% בחלקה הנידונה אך הוכחה זו אינה מדויקת היות וישנם היתרי בניה בחלקה שמוצעים בהם שטחים עיקריים מכח ויתורי זכויות, אם ישנם עודפי זכויות למה היה נדרש ויתורי זכויות, יש להמציא הבהרה ברורה לכל היתר בו הוצעו שטחים עיקריים. דבר נוסף כי התקבלו ויתורי זכויות בסך של 6.5 מ"ר ולמבקש יש סך זכויות של 4.41 מ"ר. סה"כ שטחים מותרים לניצול : 10.91 מ"ר. ומוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 13.03 מ"ר, חורג מהמותר. וכל זה במידה ואכן ניתן לקבל את ויתורי הזכויות שהתקבלו היות ועפ"י התיקים שנבדקו חלק מהבקשות אושרו על בסיס ויתורי זכויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. יודגש כי 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 : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	03/09/2025	חוות דעת תכנונית

1446 תחילת תוקף 03/05/1971 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית לא חל נספח בינוי. שלביות ביצוע: לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/09/2023 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: המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וכן מוויתורי זכויות. התב"ע הופקדה לפני אוגוסט 1989.		

מוצע : 13.03 מ"ר. שטח החלקה : 716 מ"ר. 6% מתוך שטח החלקה הינו : 42.96 מ"ר. חלק יחסי : 51/496. מותר למבקש שטח כולל מתוך 6% : 4.41 מ"ר. יצוין כי ע"ב המציאה הוכחה כי לא מומשה הקלה כמותי מכח 6% בחלקה הנידונה אך הוכחה זו אינה מדויקת היות וישנם היתרי בניה בחלקה שמוצעים בהם שטחים עיקריים מכח ויתורי זכויות, אם ישנם עודפי זכויות למה היה נדרש ויתורי זכויות, יש להמציא הבהרה ברורה לכל היתר בו הוצעו שטחים עיקריים. דבר נוסף כי התקבלו ויתורי זכויות בסך של 6.5 מ"ר ולמבקש יש סך זכויות של 4.41 מ"ר. סה"כ שטחים מותרים לניצול : 10.91 מ"ר. ומוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 13.03 מ"ר, חורג מהמותר. וכל זה במידה ואכן ניתן לקבל את ויתורי הזכויות שהתקבלו היות ועפ"י התיקים שנבדקו חלק מהבקשות אושרו על בסיס ויתורי זכויות. ש. שירות : ללא תוספת שטחי שירות. תימוכין קניינים : מוצע ע"ג מרפסת גג של המבקש. 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 : לא נמצא ברחובות המוגדרים לשימור. חוות דעת אדריכלית : מוצעת סגירת מרפסת מכח 6% הקלה כמותית. עפ"י דברי הסבר חלק מהשטחים הינם מכח ויתורי זכויות שלא ברור האם ניתן לאשרם ובנוסף אין מספיק שטחים לניצול. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה אין התנגדויות לבקשה הנידונה.		
תוספת שטח מכח תוכנית מתאר 6%	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**

לדחות המתכונת המוצעת :

מוצעת סגירת מרפסת מכח 6% הקלה כמותית.

עפ"י דברי הסבר חלק מהשטחים הינם מכח ויתורי זכויות שלא ברור האם ניתן לאשרם ובנוסף אין מספיק שטחים לניצול.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וכן מויתורי זכויות.

התב"ע הופקדה לפני אוגוסט 1989.

מוצע : 13.03 מ"ר.

שטח החלקה : 716 מ"ר.

6% מתוך שטח החלקה הינו : 42.96 מ"ר.

חלק יחסי : 51/496.

מותר למבקש שטח כולל מתוך 6% : 4.41 מ"ר.

יצוין כי ע"ב המציאה הוכחה כי לא מומשה הקלה כמותי מכח 6% בחלקה הנידונה אך הוכחה זו אינה מדויקת היות וישנם היתרי בניה בחלקה שמוצעים בהם שטחים עיקריים מכח ויתורי זכויות, אם ישנם עודפי זכויות למה היה נדרש ויתורי זכויות, יש להמציא הבהרה ברורה לכל היתר בו הוצעו שטחים עיקריים.

דבר נוסף כי התקבלו ויתורי זכויות בסך של 6.5 מ"ר ולמבקש יש סך זכויות של 4.41 מ"ר.

סה"כ שטחים מותרים לניצול : 10.91 מ"ר.

ומוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 13.03 מ"ר, חורג מהמותר.

וכל זה במידה ואכן ניתן לקבל את ויתורי הזכויות שהתקבלו היות ועפ"י התיקים שנבדקו חלק מהבקשות אושרו על בסיס ויתורי זכויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1978/0509.07</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטר בתיה שולמית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

חנוך אלבק 17, צפון תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30112	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30112ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977	1746	אזור מגורים מיוחד צפון תלפיות	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

היתר מס' 1978/0509.05 - הבלטת מרפסת זיז עבור קומה ב'.

היתר מס' 1978/0509.06 - הבקשה נסגרה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת תלפיות, רחוב חנוך אלבק 17. גוש: 30112, חלקה: 37.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 3 קומות, סה"כ 11 יח"ד.

מצב מוצע-

תוספת חדר מחוץ, הרחבת יח"ד, סגירת מרפסת גג- עבור תתי חלקות 10 ו-11.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 10 ו-11 שייכות למבקשים משפ' רוטר וכהן.

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 מכוח מיתאר 62 תוספת שטח 6%"

- "הקלה מכוח מיתאר 62 תוספת שטח 5%"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 15/04/2025

לפי נתוני המערכת, התקבלו 10 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה כוללת חריגות מקווי הבניין ודורשת פרסום חוזר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
	החישוב המצורף אינו כולל את כלל שטחי הבניין, ולא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות.
	בנוסף, התכנון המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי, כנדרש לצורך אישור השלמת דירת גג

קווי בניין בהתאם לבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין. להלן הפירוט וההתייחסות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת: קו בניין קדמי: התקנות מאפשרות חריגה מקו בניין קדמי כאשר קיימת בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. לצורך בחינת אפשרות לחריגה, יש להציג היתרי בנייה של המבנים הקיימים לאורך הרחוב באותו קו בניין, או לחלופין- לצרף תצלום אווירי מלפני שנת 67, ולהעלות אותו תחת צרופות במערכת לצורך בדיקה. בנוסף, יש להציג את תצלום האוויר גם ע"ג ההרמוניקה, באופן שיציג את קו הבנייה לאורך שני צדי הרחוב, ולבצע פרסום חוזר בגין התאמת קו הבניין לקו של רוב הבניינים לאורך הדרך. קו בניין אחורי: בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, מותרת חריגה מקו בניין אחורי בתנאים הבאים: בניית קיר עם פתחים- חריגה של עד 10% מהמרווח האחורי שנקבע בתכנית. בניית קיר ללא פתחים- חריגה של עד 30% מהמרווח האחורי. עפ"י הבקשה, המרווח האחורי שנקבע הוא 7 מ'. לכן, ניתן לחרוג עד: 0.70 מ' (10%) – לקיר עם פתחים, 2.10 מ' (30%) – לקיר ללא פתחים. מהבקשה עולה כי החריגה בפועל היא כ-0.65 מ', ולכן הבינוי המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת. עם זאת, טרם אישור החריגה, יש לבצע פרסום חוזר בגין סטייה מקו בניין בהתאם לחריגות- 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים.		

שטחי בניה עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 75% משטח החלקה. שטח החלקה : 1042 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : $1042 * 75\% = 781.5$ מ"ר. תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% : $1042 * 6\% = 62.52$ מ"ר. בחלקה קיימות 11 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות. תת-חלקה 10 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי : $\frac{61}{483}$ זכאות לתוספת זכויות : $62.52 * (\frac{61}{483}) = 7.89$ מ"ר. תת-חלקה 11 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי : $\frac{63}{483}$ זכאות לתוספת זכויות : $62.52 * (\frac{63}{483}) = 8.15$ מ"ר. תוספת מכוח תקנות 5% (השלמת דירת גג) : $1042 * 5\% = 52.1$ מ"ר. בחלקה קיימות 2 דירות גג, לפיכך : $\frac{52.1}{2} = 26.05$ מ"ר לכל יחידת דיור. עבור דירה 10 – מוצע שטח תוספת של כ-33.66 מ"ר. עבור דירה 11 – מוצע שטח תוספת של כ-29.5 מ"ר.		

**לא ניתן להשלים את בחינת השטחים במתכונת הנוכחית, מאחר והחישוב אינו כולל את כלל שטחי המבנה. בהיעדר פירוט מלא של השטחים המאושרים לעומת המוצעים, לא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות המותרות. לכן, יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים, כך שתכלול: עמודה עבור השטח הקיים בפועל (לרבות לפי היתרים קיימים) ועמודה עבור השטח המבוקש במסגרת הבקשה הנוכחית. כמו כן, יש לחשב האם נותר שטח עודף. ורק במידה ויוכח כי כלל הזכויות נוצלו במלואן, ניתן יהיה לבחון בקשה להקלה כמותית – ובלבד שטרם נוצלה, בהתאם לנתונים שיוצגו בטבלה המעודכנת. נוסף על כך יש לעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי של הבניין לבחינה סופית. 5% השלמת דירת גג : עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג : " לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..."- הבקשה נשלחה לאישור מנהל האגף, יואל שבת . להלן תגובתו : " לא מצאתי כל שיפור אדריכלי בתוספת המוצעת, אלא להפך, מדובר ביצירה של חוסר סימטריות מוחלטת לבניין ." לפיכך, יש להציג תכנון חלופי, אשר יביא לידי ביטוי שיפור אדריכלי ותכנוני, כך שהתוספת תשתלב באופן מיטבי במבנה הקיים, תוך התייחסות לחזות, פרופורציה וסימטריה. אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות (ראה סעיף שטחי בניה). חדר מחוזה בהתאם לבקשה, מוצעת סגירת מרפסת גג לצורך תוספת של שני חדרים מחוזקים עבור שתי דירות. עם זאת, בהרמוניקה		

החללים האמורים מוצגים כחדרי ממ"ד- לפיכך, יש לעדכן את ההרמוניקה ולהציג את התכנון באופן תואם למבוקש בבקשה. בנוסף, בהתאם לתכנית המוצעת, בחזית האחורית (חזית מזרחית), אחד החדרים המחוזקים חורג מקווי הבניין. לכן, נדרש לבצע פרסום חוזר בגין החריגה מקו הבניין, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. (כמפורט בסעיף קווי בניין) התנגדויות עפ"י נתוני המערכת, התקבלו 9 התנגדויות. להלן פירוט תמציתי: מש' רוטר וכהן מבקשים למעשה להכשיר עבירת בניה ולהוסיף בינוי בהתאם לת. מתאר..." אנו 9 דיירים מתוך 11 שמתנגדים ופועלים תקופה ארוכה ובשלבם מאוד מתקדמים להליך חיזוק ומיגון הבניין.. במסגרת תמ"א 38" לאחר שהתחלנו בתהליך הוגשה בקשה.. אשר לצערנו עשויה לסכל את התהליך שאנו מצויים בו." "אנו מבקשים להצהיר ולהגיש התנגדות נחרצת לבקשת היתר הנ"ל מאחר שהיא תפגע ביכולת ובזכות שלנו לקדם את ההליך התחדשות ותותיר 9 דיירים ללא פתרון בטיחות וללא חיזוק בגלל 2 דיירים שפוגעים בנו" "יש לציין שהובאה לידי המבקשים כמה וכמה פעמים במשך השנה וחצי האחרונות שאנחנו מתגבשים להליך תמ"א 38 שיטיב עם כולנו כולל עם המבקשים והזמנו אותם להצטרף והם בחרו להגיש בקשה נפרדת ולפגוע בכולנו." -לאחר בירור עם אגף תכנון העיר, מול אונקוט יוסף שלום- מוביל תכנון אזורי, עולה כי טרם נפתח תיק ולא נקבעה פגישה רשמית. עד כה התקיימו רק התכתבויות ושאלות באמצעות דואר אלקטרוני, ללא הליך רשמי של פתיחת תיק. -לאחר התייעצות עם מנהל האגף, יואל שבת, תגובתו: "בנוגע לחיזוק המבנה – כיוון שמדובר בתוספת משמעותית וככל הנראה מדובר במבנה שנבנה לפני 1980, אני מבקש ודורש שימציאו תחשיב עומסים שלא יעלה מעל 2% מסה... בשלב זה, יש לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת ללא צורך בזימון הצדדים".		

לפיכך יש להמציא תחשיב עומסים, כפי שנדרש ע"י מנהל האגף. 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 : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד צפון תלפיות סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/6781.00 בתאריך 28/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית מתאר 62 ועמ'9 לאזור מגורים 1. בהתאם לבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין. להלן הפירוט וההתייחסות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת: קו בניין קדמי: התקנות מאפשרות חריגה מקו בניין קדמי כאשר קיימת בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. לצורך בחינת אפשרות לחריגה, יש להציג היתרי בנייה של המבנים הקיימים לאורך הרחוב באותו קו בניין, או לחלופין- לצרף תצלום אווירי מלפני שנת 67, ולהעלות אותו תחת צרופות במערכת לצורך בדיקה. בנוסף, יש להציג את תצלום האוויר גם ע"ג ההרמוניקה, באופן שיציג את קו הבנייה לאורך שני צדי הרחוב, ולבצע פרסום חוזר בגין התאמת קו הבניין לקו של רוב הבניינים לאורך הדרך. קו בניין אחורי: בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, מותרת חריגה מקו בניין אחורי בתנאים הבאים: בניית קיר עם פתחים- חריגה של עד 10% מהמרווח האחורי שנקבע בתכנית. בניית קיר ללא פתחים- חריגה של עד 30% מהמרווח האחורי. עפ"י הבקשה, המרווח האחורי שנקבע הוא 7 מ'. לכן, ניתן לחרוג עד: 0.70 מ' (10%) – לקיר עם פתחים, 2.10 מ' (30%) – לקיר ללא פתחים. מהבקשה עולה כי החריגה בפועל היא כ-0.65 מ', ולכן הבינוי המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת. עם זאת, טרם אישור החריגה, יש לבצע פרסום חוזר בגין סטייה מקו בניין בהתאם לחריגות- 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים.		

שלביות ביצוע התכנית אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מספר קומות בניין מגורים קיים בן 3 קומות. בבקשה זו לא מבוקשת תוספת קומה. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 12 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. שטחי בניה עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 75% משטח החלקה. שטח החלקה : 1042 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : $1042 * 75\% = 781.5$ מ"ר. תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% : $1042 * 6\% = 62.52$ מ"ר. בחלקה קיימות 11 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות. תת-חלקה 10 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי : 61/483		

זכאות לתוספת זכויות : $62.52 = (61/483) * 7.89$ מ"ר. תת-חלקה 11 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי : $63/483$ זכאות לתוספת זכויות : $62.52 = (63/483) * 8.15$ מ"ר. תוספת מכוח תקנות 5% (השלמת דירת גג) : $52.1 = 5\% * 1042$ מ"ר. בחלקה קיימות 2 דירות גג, לפיכך : $52.1/2 = 26.05$ מ"ר לכל יחידת דיור. עבור דירה 10 – מוצע שטח תוספת של כ-33.66 מ"ר. עבור דירה 11 – מוצע שטח תוספת של כ-29.5 מ"ר. **לא ניתן להשלים את בחינת השטחים במתכונת הנוכחית, מאחר והחישוב אינו כולל את כלל שטחי המבנה. בהיעדר פירוט מלא של השטחים המאושרים לעומת המוצעים, לא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות המותרות. לכן, יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים, כך שתכלול : עמודה עבור השטח הקיים בפועל (לרבות לפי היתרים קיימים) ועמודה עבור השטח המבוקש במסגרת הבקשה הנוכחית. כמו כן, יש לחשב האם נותר שטח עודף. ורק במידה ויוכח כי כלל הזכויות נוצלו במלואן, ניתן יהיה לבחון בקשה להקלה כמותית – ובלבד שטרם נוצלה, בהתאם לנתונים שיוצגו בטבלה המעודכנת. נוסף על כך יש לעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי של הבניין לבחינה סופית.		

5% השלמת דירת גג : עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג : " לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." הבקשה נשלחה לאישור מנהל האגף, יואל שבת . להלן תגובתו : " לא מצאתי כל שיפור אדריכלי בתוספת המוצעת, אלא להפך, מדובר ביצירה של חוסר סימטריות מוחלטת לבניין ." לפיכך, יש להציג תכנון חלופי, אשר יביא לידי ביטוי שיפור אדריכלי ותכנוני, כך שהתוספת תשתלב באופן מיטבי במבנה הקיים, תוך התייחסות לחזות, פרופורציה וסימטריה. הליך משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק- בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק. התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר. אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות (ראה סעיף שטחי בניה). חדר מחוזה בהתאם לבקשה, מוצעת סגירת מרפסת גג לצורך תוספת של שני חדרים מחוזקים עבור שתי דירות. עם זאת, בהרמוניקה החללים האמורים מוצגים כחדרי ממ"ד- לפיכך, יש לעדכן את ההרמוניקה ולהציג את התכנון באופן תואם למבוקש בבקשה. בנוסף, בהתאם לתכנית המוצעת, בחזית האחורית (חזית מזרחית), אחד החדרים המחוזקים חורג מקווי הבניין. לכן, נדרש לבצע פרסום חוזר בגין החריגה מקו הבניין, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. (כמפורט בסעיף קווי בניין) הוראות בניה עפ"י סעיף 10.1.1 : "הקירות החיצוניים של הבניינים.. ייבנו אבן טבעית מסותת מהסוג המצוי בכל אזור"-		

יש להציג בחזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת, התקבלו 9 התנגדויות. להלן פירוט תמציתי: מש' רוטר וכהן מבקשים למעשה להכשיר עבירת בניה ולהוסיף בינוי בהתאם לת. מתאר..." אנו 9 דיירים מתוך 11 שמתנגדים ופועלים תקופה ארוכה ובשלבם מאוד מתקדמים להליך חיזוק ומיגון הבניין.. במסגרת תמ"א 38" לאחר שהתחלנו בתהליך הוגשה בקשה.. אשר לצערנו עשויה לסכל את התהליך שאנו מצויים בו." "אנו מבקשים להצהיר ולהגיש התנגדות נחרצת לבקשת היתר הנ"ל מאחר שהיא תפגע ביכולת ובזכות שלנו לקדם את ההליך התחדשות ותותיר 9 דיירים ללא פתרון בטיחות וללא חיזוק בגלל 2 דיירים שפוגעים בנו" "יש לציין שהובאה לידי המבקשים כמה וכמה פעמים במשך השנה וחצי האחרונות שאנחנו מתגבשים להליך תמ"א 38 שיטיב עם כולנו כולל עם המבקשים והזמנו אותם להצטרף והם בחרו להגיש בקשה נפרדת ולפגוע בכולנו." לאחר בירור עם אגף תכנון העיר, מול אונקוט יוסף שלום-מוביל תכנון אזורי, עולה כי טרם נפתח תיק ולא נקבעה פגישה רשמית. עד כה התקיימו רק התכתבויות ושאלות באמצעות דואר אלקטרוני, ללא הליך רשמי של פתיחת תיק. לאחר התייעצות עם מנהל האגף, יואל שבת, תגובתו: "בנוגע לחיזוק המבנה – כיוון שמדובר בתוספת משמעותית וככל הנראה מדובר במבנה שנבנה לפני 1980, אני מבקש ודורש שימציאו תחשיב עומסים שלא יעלה מעל 2% מסה... בשלב זה, יש לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת ללא צורך בזימון הצדדים." לפיכך יש להמציא תחשיב עומסים, כפי שנדרש ע"י מנהל האגף. תנאים טרם דיון		

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 04/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " הוגשה התחייבות לשימור העצים "		
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מכוח מיתאר 62 תוספת שטח 6% הקלה מכוח מיתאר 62 תוספת שטח 5%	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה כוללת חריגות מקווי הבניין ודורשת פרסום חוזר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
החישוב המצורף אינו כולל את כלל שטחי הבניין, ולא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות.
בנוסף, התכנון המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי, כנדרש לצורך אישור השלמת דירת גג

קווי בניין

בהתאם לבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין. להלן הפירוט וההתייחסות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת:

קו בניין קדמי:

התקנות מאפשרות חריגה מקו בניין קדמי כאשר קיימת בנייה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב

המבנים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.

לצורך בחינת אפשרות להריגה, יש להציג היתרי בנייה של המבנים הקיימים לאורך הרחוב באותו קו בניין, או לחלופין - לצרף תצלום אווירי מלפני שנת 67, ולהעלות אותו תחת צרופות במערכת לצורך בדיקה.

בנוסף, יש להציג את תצלום האוויר גם ע"ג ההרמוניקה, באופן שיציג את קו הבנייה לאורך שני צדי הרחוב, ולבצע פרסום חוזר בגין התאמת קו הבניין לקו של רוב הבניינים לאורך הדרך.

קו בניין אחורי :

בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, מותרת חריגה מקו בניין אחורי בתנאים הבאים :

בניית קיר עם פתחים - חריגה של עד 10% מהמרווח האחורי שנקבע בתכנית.

בניית קיר ללא פתחים - חריגה של עד 30% מהמרווח האחורי.

עפ"י הבקשה, המרווח האחורי שנקבע הוא 7 מ'.

לכן, ניתן לחרוג עד :

0.70 מ' (10%) – לקיר עם פתחים,

2.10 מ' (30%) – לקיר ללא פתחים.

מהבקשה עולה כי החריגה בפועל היא כ-0.65 מ', ולכן הבינוי המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת.

עם זאת, טרם אישור החריגה, יש לבצע פרסום חוזר בגין סטייה מקו בניין בהתאם לחריגות-10% עם פתחים, 30% ללא פתחים.

שטחי בניה

עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 75% משטח החלקה.

שטח החלקה : 1042 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע :

$1042 * 75\% = 781.5$ מ"ר.

תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% :

$$1042 * 6\% = 62.52 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 11 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות.

תת-חלקה 10 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי: 61/483

זכאות לתוספת זכויות:

$$62.52 * (61/483) = 7.89 \text{ מ"ר.}$$

תת-חלקה 11 (נשואת הבקשה) – עפ"י נסח טאבו, חלק יחסי: 63/483

זכאות לתוספת זכויות:

$$62.52 * (63/483) = 8.15 \text{ מ"ר.}$$

תוספת מכוח תקנות 5% (השלמת דירת גג):

$$1042 * 5\% = 52.1 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 2 דירות גג, לפיכך:

$$52.1/2 = 26.05 \text{ מ"ר לכל יחידת דיור.}$$

עבור דירה 10 – מוצע שטח תוספת של כ-33.66 מ"ר.

עבור דירה 11 – מוצע שטח תוספת של כ-29.5 מ"ר.

****לא ניתן להשלים את בחינת השטחים במתכונת הנוכחית, מאחר והחישוב אינו כולל את כלל שטחי המבנה.**

בהיעדר פירוט מלא של השטחים המאושרים לעומת המוצעים, לא ניתן לוודא עמידה במסגרת הזכויות המותרות.

לכן, יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים, כך שתכלול:

עמודה עבור השטח הקיים בפועל (לרבות לפי היתרים קיימים)

ועמודה עבור השטח המבוקש במסגרת הבקשה הנוכחית.

כמו כן, יש לחשב האם נותר שטח עודף.

ורק במידה ויוכח כי כלל הזכויות נוצלו במלואן, ניתן יהיה לבחון בקשה להקלה כמותית – ובלבד שטרם נוצלה, בהתאם לנתונים שיוצגו בטבלה המעודכנת.

נוסף על כך יש לעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי של הבניין לבחינה סופית.

5% השלמת דירת גג :

עפ"י מדיניות מהנדס העיר, תנאים הכרחיים להשלמת דירת גג :

" לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." -

הבקשה נשלחה לאישור מנהל האגף, יואל שבת . להלן תגובתו : " לא מצאתי כל שיפור אדריכלי בתוספת המוצעת, אלא להפך, מדובר ביצירה של חוסר סימטריות מוחלטת לבניין ."

לפיכך, יש להציג תכנון חלופי, אשר יביא לידי ביטוי שיפור אדריכלי ותכנוני, כך שהתוספת תשתלב באופן מיטבי במבנה הקיים, תוך התייחסות לחזות, פרופורציה וסימטריה.

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים : החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה- טרם ניתן לבחון חלוקת זכויות (ראה סעיף שטחי בניה).

חדר מחזק

בהתאם לבקשה, מוצעת סגירת מרפסת גג לצורך תוספת של שני חדרים מחזקים עבור שתי דירות. עם זאת, בהרמוניקה החללים האמורים מוצגים כחדרי ממ"ד- לפיכך, יש לעדכן את ההרמוניקה ולהציג את התכנון באופן תואם למבוקש בבקשה.

בנוסף, בהתאם לתכנית המוצעת, בחזית האחורית (חזית מזרחית), אחד החדרים המחזקים חורג מקווי הבניין.

לכן, נדרש לבצע פרסום חוזר בגין החריגה מקו הבניין, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת, התקבלו 9 התנגדויות. להלן פירוט תמציתי :

מש' רוטר וכהן מבקשים למעשה להכשיר עבירת בניה ולהוסיף בינוי בהתאם לת. מתאר..."

אנו 9 דיירים מתוך 11 שמתנגדים ופועלים תקופה ארוכה ובשלבם מאוד מתקדמים להליך חיזוק ומיגון הבניין.. במסגרת תמ"א 38"

לאחר שהתחלנו בתהליך הוגשה בקשה..אשר לצערנו עשויה לסכל את התהליך שאנו מצויים בו".

"אנו מבקשים להצהיר ולהגיש התנגדות נחרצת לבקשת היתר הנ"ל מאחר שהיא תפגע ביכולת ובזכות שלנו לקדם את ההליך התחדשות ותותיר 9 דיירים ללא פתרון בטיחות וללא חיזוק בגלל 2

דיירים שפוגעים בנו"

"יש לציין שהובאה לידי המבקשים כמה וכמה פעמים במשך השנה וחצי האחרונות שאנחנו מתגבשים להליך תמ"א 38 שיטיב עם כולנו כולל עם המבקשים והזמנו אותם להצטרף והם בחרו להגיש בקשה נפרדת ולפגוע בכולנו".

-לאחר בירור עם אגף תכנון העיר, מול אונקוט יוסף שלום- מוביל תכנון אזורי, עולה כי טרם נפתח תיק ולא נקבעה פגישה רשמית.

עד כה התקיימו רק התכתבויות ושאלות באמצעות דואר אלקטרוני, ללא הליך רשמי של פתיחת תיק.

-לאחר התייעצות עם מנהל האגף, יואל שבת, תגובתו: "בנוגע לחיזוק המבנה – כיוון שמדובר בתוספת משמעותית וככל הנראה מדובר במבנה שנבנה לפני 1980, אני מבקש ודורש שימציאו תחשיב עומסים שלא יעלה מעל 2% מסה... בשלב זה, יש לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת ללא צורך בימון הצדדים".

לפיכך יש להמציא תחשיב עומסים, כפי שנדרש ע"י מנהל האגף.

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 - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2021/0028.01</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים בקומת מחסנים, שינויים בפיתוח כולל עדכון סקר עצים, שינויים במרפסות ובחזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ירושלים בע"מ קן התור בנחל צין 2
עורך הבקשה	אדריכל ינאי אילת
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מבוא נחל צין 2, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	167	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 29.09.2022 הופק היתר בניה בתיק מס' 2021/28.00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו 11 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס -2.45 : ביטול שטח חפירה ומחסנים, שינוי כניסה לבניין ושינויים פנימיים.

מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים

מפלס +2.80 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים, הגדלת מרפסת עבור דירה מס' 3 והקטנת מרפסת דירה 4.

מפלס +5.60 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 5 לצד.

מפלס +8.4 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 8 לצד השני.

מפלס +11.88 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים

מפלס +15.36 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים

מפלס +18.84 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאושר בהיתר קודם

מידע קודם

מתאריך	
03/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מפלס -2.45 : ביטול שטח חפירה ומחסנים, שינוי כניסה לבניין ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר מאחר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד.	
מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר.	
מפלס +2.80 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים, הגדלת מרפסת עבור דירה מס' 3 והקטנת מרפסת דירה 4 – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר.	
מפלס +5.60 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 5 לצד – אין מניעה מלאשר.	
מפלס +8.4 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 8 לצד השני – אין מניעה מלאשר.	
מפלס +11.88 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.	
מפלס +15.36 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.	
מפלס +18.84 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.	

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאושר בהיתר קודם – בוצע פרסום הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר . התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 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 – אושר. תברואה – אושר. חוות דעת מחלקת רישוי	25/08/2025	חוות דעת תכנונית

מפלס -2.45 : ביטול שטח חפירה ומחסנים, שינוי כניסה לבניין ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר מאחר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד. מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר. מפלס +2.80 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים, הגדלת מרפסת עבור דירה מס' 3 והקטנת מרפסת דירה 4 – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס +5.60 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 5 לצד – אין מניעה מלאשר. מפלס +8.4 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 8 לצד השני – אין מניעה מלאשר. מפלס +11.88 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר. מפלס +15.36 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר. מפלס +18.84 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר. קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאושר בהיתר קודם – בוצע פרסום הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
הגבהת הבניין בכ-1 מטר מהמאושר בהיתר קודם	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר למעט כריתת עצים מס' 15,6,3,17-ו אשר אינה מאושרת, יש להציג את העצים לשימור בהתאם להיתר מקורי.	14/05/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאוסר בהיתר קודם – לא בוצע פרסום בנידון ויש לפרסם הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר מקורי. לפרסם לפי סעיף 149 בעניין הגבהת הגג בשונה מהיתר קודם סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר למעט כריתת עצים מס' 15,6,3,17-ו אשר אינה מאושרת, יש להציג את העצים לשימור בהתאם להיתר מקורי. קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאוסר בהיתר קודם – לא בוצע פרסום בנידון ויש לפרסם הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר מקורי. לפרסם לפי סעיף 149 בעניין הגבהת הגג בשונה מהיתר קודם סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a	05/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף :	05/05/2025	חוות דעת תכנונית

06/06/1985 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 – אושר. תברואה – אושר. חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 2.45- : ביטול שטח חפירה ומחסנים, שינוי כניסה לבניין ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר מאחר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד. מפלס 0.00+ : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר למעט כריתת עצים מס' 15, 6, 3, ו-17 אשר אינה מאושרת, יש להציג את העצים לשימור בהתאם להיתר מקורי. מפלס 2.80+ : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים, הגדלת מרפסת עבור דירה מס' 3 והקטנת מרפסת דירה 4 – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס 5.60+ : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 5 לצד – אין מניעה מלאשר. מפלס 8.4+ : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 8 לצד השני – אין מניעה מלאשר. מפלס 11.88+ : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר. מפלס 15.36+ : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר. מפלס 18.84+ : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.		

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאושר בהיתר קודם – לא בוצע פרסום בנידון ויש לפרסם הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר מקורי . התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		

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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס -2.45 : ביטול שטח חפירה ומחסנים, שינוי כניסה לבניין ושינויים פנימיים – אין מניעה מלאשר מאחר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד.

מפלס +0.00 : שינויים בפיתוח ופריצת פתחים – אין מניעה מלאשר.

מפלס +2.80 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים, הגדלת מרפסת עבור דירה מס' 3 והקטנת מרפסת דירה 4 – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר.

מפלס +5.60 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 5 לצד – אין מניעה מלאשר.

מפלס +8.4 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים והסטת מרפסת דירה 8 לצד השני – אין מניעה מלאשר.

מפלס +11.88 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.

מפלס +15.36 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.

מפלס +18.84 : מוצע שינויים בפתחים, הרחבת פיר המים – אין מניעה מלאשר.

קומת הגג : מוצע הגבהת מפלס הגג מהמאושר בהיתר קודם – בוצע פרסום הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר .

התנגדויות

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2014/1000.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק 2014/1000.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פריגין גרי
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חובבי ציון 9 , טלביה

גוש	חלקה	בשלמות
30021	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	1249	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
03/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/09/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה, יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
02/09/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 08/09/2022 הופק היתר בניה מס' 117489 לתיק בניין מס' 2014/1000.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 08/09/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו בעבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקש בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם החלו בעבודות הבניה מהסיבה המפורטת בטופס הבקשה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות העיכוב : "יזם הפרויקט אינו חי בארץ. קושי בביצוע בעקבות המלחמה, לא היה ניתן לבנות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 08/09/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/09/2028.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2018/0485.03</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר תואם תבע מס 101-7148190, תוספת יח"ד חדשות, תוספת מחסנים ומרפסות, הסדרת מקומות חניה חדשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קונסטרוקציה ובינוי מבוא הצרי 3 בע"מ
עורך הבקשה	מר בן שיטרי קרן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מבוא הצרי 7, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
918417	תחילת תוקף	20/05/2024			
918417	תחילת תוקף	20/05/2024	1	מגורים ב	1109

תאור הבקשה

ת.ב. 2018/485.03 מבוא הצרי 7 גילה (תבי"ע חדשה לאחר תמ"א-1)

שטח החלקה: 1,151 מ"ר

גוש: 28047 חלקה: 35

תבי"ע: 918417

מהות הבקשה :

מדובר בבניין בן 8 קומות מעל קומת מחסנים ובו 42 יח"ד (בבניין מקורי 5 קומות ו-27 יח"ד) לו יצא היתר לתמ"א 38 בשנת 2020 וכן היתר נוסף בשנת 2022 עבור הכשרת קומת מחסנים.

המוצע בבקשה מבוקש ע"פ תב"ע נקודתית חדשה, והוא כולל שינוי ייעוד ממחסנים עבור יח"ד חדשות בקומת הכניסה ובקומת המרתף וכן הסדרת מקומות חניה חדשים עבור יח"ד המוצעות.

מוצעות 3 יח"ד חדשות, כך שסך יח"ד בבניין הינו 45. ללא תוספת קומות.

להלן תיאור הבקשה :

קומת מרתף, מפלס 3.00- : קומה חלקית קיימת ע"פ היתר קודם ובה 19 מחסנים וחדר מדרגות ומילוי אדמה. מוצע ביטול המחסנים ובמקומם מוצעות 2 יח"ד חדשות (מס' 46-47) הכוללות חדר ממ"ד, מרפסת וגינה פרטית עבור כל אחת. בנוסף מוצעים 7 מחסנים, שטח מבואה, מדרגות ירידה והמשך פיר המעלית מקומת הקרקע. בצדה המערבי של החלקה מוצע מפלסו התחתון של מתקן מכפיל חניה המוצע בקומת הכניסה.

קומה א', מפלס 0.00+ : קומה קיימת אשר בצדה המזרחי קיימות יח' דיור ובצדה המערבי מחסנים ע"פ היתר. מוצע ביטול חלק מהמחסנים בפינה הצפונית ובמקומם מוצעת יח"ד אחת (מס' 45) הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז מקורה בחזית צפונית. בצדה המערבי של החלקה מוצע מתקן מכפיל חניה ובו 3 מקו"ח.

היתרים קודמים :

- היתר בתיק 2018/458.00 הופק בתאריך 06/07/2020 עבור " תוספת בניה ומרפסות לכל דירות הבניין, ביטול מקלט ובניית מחסנים בהליך תמ"א 38".

- היתר בתיק 2018/458.01 הופק בתאריך 06/09/2022 עבור " תכנית שינויים הכוללת תוספת שטחי מחסנים, תוספת מרפסות ושינויים פנימיים ובחזיתות".

- היתר בתיק 2018/458.02 הופק בתאריך 10/06/2021 עבור "שינויים פנימיים ובחזיתות" במסלול שינויים בסמכות מהנדס העיר.

מידע קודם

מתאריך	
03/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בבקשה מוצעות תוספות יח"ד במקום מחסנים שאושרו בהיתר קודם וכן התקנת מכפילה חניה. המוצע תואם את התב"ע ואת נספח הבינוי. חו"ד הנדסית :

בתב"ע קיים סעיף 4.1 ה': דרישת חיזוק מבנים כתנאי למתן היתר. לא הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית. - יש להשלים חו"ד והרמוניקה חתומה כדרישת התב"ע כתנאי למתן היתר. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 03/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני וע"פ קווי הבניין המסומנים בתשריט התב"ע - הבניה המוצעת הינה בתוך קונטור הבניין הקיים, חצרות, מרפסות ומכפיל חניה מבוקשים בתוך קווי הבניין המאושרים ללא חריגה. *יצוין כי בתיק המידע נרשם כי תנאי לבקרה מרחבית יהא הבאת התצ"ר כשרה לרישום – בבירור עם מחלקת המידע ובאתר מפי"י, התצ"ר הינה כשרה לרישום מתאריך 1/2025. יש להשלים הליך רישום מול מחלקת מיפוי ומדידות. הוגשה התחייבות לרישום חתומה ע"י מודד מוסמך, תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר. שטחי בניה : ש. שירות : שירות מעל הכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 753 מ"ר. ש. קיים בבקשה : בסך של 832.48 מ"ר. ש. מוצע בבקשה : בסך של 14.18 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקיים בבקשה גדול מהמאושר בתב"ע. מבדיקת היתר קודם שטח שירות קיים בבקשה (ללא קומת מרתף) הוא 761.91 מ"ר, כך שאין התאמה לנתוני הבקשה הנוכחית. יש לוודא שכל השטחים הקיימים חושבו נכון ולהציג עמידה במותר. שירות מתחת לכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 232 מ"ר. ש. קיים בבקשה : שטח מחסנים שאושר בהיתר קודם בסך 162.96 מ"ר ומוצע לביטול. ש. מוצע בבקשה : בסך של 138.02 מ"ר > 232 מ"ר המותרים בתב"ע – כמותר. במפלס 3.00- ישנן 2 מרפסות מקורות שלא חושבו. התב"ע הינה		

בסמכות מקומית, ללא קופת שטח עיקרי למרפסות – אין מניעה לאשר. - יש להוסיף את המרפסות לחישוב השטחים ברובוט בקוד המתאים. ניהול מי נגר : סעיף 6.6 : "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1..השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" – על עורך הבקשה להטמיע חישוב מי נגר העונה על דרישת התב"ע. עצים : סעיף 4.1 ו' : העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. הפקעה : סעיף 6.2 : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית – יש לסמן את השטח המיועד לשביל מעבר להולכי רגל בתכנית כפי שסומן בתיק המידע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 918417 תחילת תוקף : 20/05/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ב	20/08/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה מיום 12/05/2025 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות. קיימים 29 מ"ח עבור 42 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 2018/0485.01 . סה"כ מוצע 33 מ"ח עבור 45 יח"ד קיימות וחדשות - בכפוף אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה - משה אלבוחר. התייחסות התב"ע לחניה : מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. הבניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניות לרבות תכנית הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי ממנו. בבקשה מוצעים 3 מקו"ח באמצעות מכפיל חניה המוצע בתחום תא שטח מס' 1, התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 22/04/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 16/06/2025 ע"י מזרחי שני : תוספת 3 יח"ד לבניין קיים. קיימים מוטמנים בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 29/04/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 16/06/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד הנדסית :		

בתב"ע קיים סעיף 4.1 ה': דרישת חיזוק מבנים כתנאי למתן היתר. לא הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית. - יש להשלים חוו"ד והרמוניקה חתומה כדרישת התב"ע כתנאי למתן היתר. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 918417 תחילת תוקף 20/05/2024 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח בין גבול תא מס' 1 לבין קו הבניין - המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 03/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני וע"פ קווי הבניין המסומנים בתשריט התב"ע - הבניה המוצעת הינה בתוך קונטור הבניין הקיים, חצרות, מרפסות ומכפיל חניה מבוקשים בתוך קווי הבניין המאושרים ללא חריגה. *יצוין כי בתיק המידע נרשם כי תנאי לבקרה מרחבית יהא הבאת התצ"ר כשרה לרישום – בבירור עם מחלקת המידע ובאתר מפ"י, התצ"ר הינה כשרה לרישום מתאריך 1/2025. יש להשלים הליך רישום מול מחלקת מיפוי ומדידות. הוגשה התחייבות לרישום חתומה ע"י מודד מוסמך, תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100 המחייב לעניינים		

: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. הבניה והשינויים המוצעים בבקשה במפלס קומת המרתף והכניסה, כולל מכפיל החניה המוצע הינם תואמים במדויק את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : שטח עיקרי : עיקרי מעל הכניסה : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 2,706 מ"ר. ע. קיים בבקשה : בסך של 2,631.03 מ"ר. ע. מוצע בבקשה : בסך של 73.51 מ"ר. $2,704.51 = 2,631.03 + 73.51$ $2,706 >$ מ"ר המותרים בתב"ע – כמותר. עיקרי מתחת לכניסה : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 95 מ"ר. ע. קיים בבקשה : לא קיים. מדובר בקומה שאושרה למחסנים. ע. מוצע בבקשה : בסך של 93.95 מ"ר $95 >$ מ"ר המאושרים – כמותר. ש. שירות : שירות מעל הכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 753 מ"ר. ש. קיים בבקשה : בסך של 832.48 מ"ר. ש. מוצע בבקשה : בסך של 14.18 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקיים בבקשה גדול מהמאושר בתב"ע. מבדיקת היתר קודם שטח שירות קיים בבקשה (ללא קומת מרתף) הוא 761.91 מ"ר, כך שאין התאמה לנתוני הבקשה הנוכחית. יש לוודא שכל השטחים הקיימים חושבו נכון ולהציג עמידה במותר. שירות מתחת לכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 232 מ"ר.		

ש. קיים בבקשה : שטח מחסנים שאושר בהיתר קודם בסך 162.96 מ"ר ומוצע לביטול. ש. מוצע בבקשה : בסך של 138.02 מ"ר > 232 מ"ר המותרים בתב"ע – כמות. במפלס 3.00- ישנן 2 מרפסות מקורות שלא חושבו. התב"ע הינה בסמכות מקומית, ללא קופת שטח עיקרי למרפסות – אין מניעה לאשר. - יש להוסיף את המרפסות לחישוב השטחים ברובוט בקוד המתאים. גובה בניה : מותר ע"פ תב"ע : +27.60 , +807.11 - לא מוצע שינוי בגובה הבניין. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל קומת מרתף - ללא שינוי. מוצע שימוש בחלל קומות קיימות. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 45 יח"ד. מצב קיים : 42 יח"ד. מוצע בבקשה : 3 יח"ד, כאשר 2 במפלס קומת המרתף ואחת נוספת במפלס קומת הכניסה. סה"כ 45 יח"ד – כמות. ניהול מי נגר : סעיף 6.6 : "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1..השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" – על עורך הבקשה להטמיע חישוב מי נגר העונה על דרישת התב"ע. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש.		

עצים : סעיף 4.1 ו': העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. הפקעה : סעיף 6.2 : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית – יש לסמן את השטח המיועד לשביל מעבר להולכי רגל בתכנית כפי שסומן בתיק המידע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	יש להשלים הליך רישום תצ"ר מול מחלקת מיפוי ומדידות במידעתכנוני	12
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר. מצ"ב התחייבות לרישום התצ"ר	13
	אישור נוהל בקרה הנדסית	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה מוצעות תוספות יח"ד במקום מחסנים שאושרו בהיתר קודם וכן התקנת מכפילה חניה. המוצע תואם את התב"ע ואת נספח הבינוי.

חו"ד הנדסית :

בתב"ע קיים סעיף 4.1 ה' : דרישת חיזוק מבנים כתנאי למתן היתר. לא הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית.

- יש להשלים חו"ד והרמוניקה חתומה כדרישת התב"ע כתנאי למתן היתר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 03/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני וע"פ קווי הבניין המסומנים בתשריט התב"ע - הבניה המוצעת הינה בתוך קונטור הבניין הקיים, חצרות, מרפסות ומכפיל חניה מבוקשים בתוך קווי הבניין המאושרים ללא חריגה.

*יצוין כי בתיק המידע נרשם כי תנאי לבקרה מרחבית יהא הבאת התצ"ר כשרה לרישום – בבירור עם מחלקת המידע ובאתר מפ"י, התצ"ר הינה כשרה לרישום מתאריך 1/2025. יש להשלים הליך רישום מול מחלקת מיפוי ומדידות. הוגשה התחייבות לרישום חתומה ע"י מודד מוסמך, תנאי למתן היתר יהיה רישום התצ"ר.

שטחי בניה :

ש. שירות :

שירות מעל הכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 753 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : בסך של 832.48 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 14.18 מ"ר.

שטח שירות מעל הכניסה הקיים בבקשה גדול מהמאושר בתב"ע. מבדיקת היתר קודם שטח שירות קיים בבקשה (ללא קומת מרתף) הוא 761.91 מ"ר, כך שאין התאמה לנתוני הבקשה הנוכחית. יש לוודא שכל השטחים הקיימים חושבו נכון ולהציג עמידה במותר.

שירות מתחת לכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 232 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : שטח מחסנים שאושר בהיתר קודם בסך 162.96 מ"ר ומוצע לביטול.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 138.02 מ"ר > 232 מ"ר המותרים בתב"ע – כמותר.

במפלס 3.00- ישנן 2 מרפסות מקורות שלא חושבו. התב"ע הינה בסמכות מקומית, ללא קופת שטח עיקרי למרפסות – אין מניעה לאשר.

- יש להוסיף את המרפסות לחישוב השטחים ברובוט בקוד המתאים.

ניהול מי נגר :

סעיף 6.6 : "ויוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1..השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" – על עורך הבקשה להטמיע חישוב מי נגר העונה על דרישת התב"ע.

עצים :

סעיף 4.1 ו': העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

הפקעה :

סעיף 6.2 : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית – יש לסמן את השטח המיועד לשביל מעבר להולכי רגל בתכנית כפי שסומן בתיק המידע.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2021/0520.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות עם 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אהרון עופר
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה חיים בצלאל
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פטריה 23, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	44	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			

תאור הבקשה

ת.ב 21/520 - פטריה 23

הבקשה הנ"ל נידונה בועדה בתאריך 29.6.2025 ואושרה בכפוף לשינויים הותנאים. במעמד הועדה הושמעו ההתנגדויות וניתנה התייחסות הועדה לכל ההתנגדויות.

אחת ההתנגדויות שהושמעו הינה כי הבקשה אינה תואמת את הוראות העיצוב המפורטות בתכנית 3178.

בהתאם לכך, הועדה הורתה כי לקבל את התייחסות מחלקת השימור לעניין זה ולאחר שזו תתקבל, תעלה הבקשה בשנית לוועדה לאישור בנושא זה בלבד.

בהתאם לאמור, התקבלה התייחסות מחלקת השיור בהתאם להנחיית הועדה מאת אלונה נפתלי. להלן התייחסותה:

"אכן התקבלה במחלקת השימור הרמוניקה מעודכנת מאדריכל נועם ועקנין העומדת בהוראות העיצוב של התכנית 3718. ע"פ החלטות ועדה ערר והנחיות המחלקה פורקה מסת הבינוי וצומצמו זכויות הבנייה ל-117%. כל הפתחים המוצעים, גובה הבינוי, החיפוי ופיתוח השטח נבדקו אל מול הרואות התכנית. ההרמוניקה מוטמעת בארכיב הרישוי ונשלחה במייל עם אישור המחלקה".

מידע קודם

מתאריך	
03/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
המלצת המחלקה	
מובא להכרעת ועדה והתייחסותה לעניין ההתנגדות שהושמעה בנושא אי התאמת התכנית להוראות עיצוב בתכנית 3178.	
הבקשה הנ"ל נידונה בועדה בתאריך 29.6.2025 ואושרה בכפוף לשינויים הותנאים. במעמד הועדה הושמעו התנגדויות וניתנה התייחסות הועדה לכל ההתנגדויות.	
אחת ההתנגדויות שהושמעו הינה כי הבקשה אינה תואמת את הוראות העיצוב המפורטות בתכנית 3178.	
בהתאם לכך, הועדה הורתה כי לקבל את התייחסות מחלקת השימור לעניין זה ולאחר שזו תתקבל, תעלה הבקשה בשנית לועדה לאישור בנושא זה בלבד.	
בהתאם לאמור, התקבלה התייחסות מחלקת השיור בהתאם להנחיית הועדה מאת אלונה נפתלי. להלן התייחסותה:	
"אכן התקבלה במחלקת השימור הרמוניקה מעודכנת מאדריכל נועם ועקנין העומדת בהוראות העיצוב של התכנית 3718. ע"פ החלטות ועדה ערר והנחיות המחלקה פורקה מסת הבינוי וצומצמו זכויות הבנייה ל-117%. כל הפתחים המוצעים, גובה הבינוי, החיפוי ופיתוח השטח נבדקו אל מול הרואות התכנית. ההרמוניקה מוטמעת בארכיב הרישוי ונשלחה במייל עם אישור המחלקה".	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/68/04 תחילת תוקף : 17/02/2005 ייעוד הקרקע :	03/09/2025	חוות דעת תכנונית
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 רק להתנגדויות ולחלן התייחסותה : התנגדות לנושא כי הבקשה החדשה לא קיבלה אישור מתכנן המחוז – מבדיקה שנעשתה נראה כי בשלב בדיקת הבקשה המתוקנת בתכנון עיר נעשתה פנייה למתכנן המחוז לקבלת חו"ד אך לא התקבלה התייחסות בתום 45 ימים, על כן הבקשה עברה להמשך טיפול בהתאם. התנגדות כי במגרש ישנם 2 מבנים, אחד היסטורי והשני לא וכי הבקשה אינה עומדת בתנאי חיזוק ע"פ תכנית 10038 – הבקשה הנ"ל עברה בדיקה של מהנדס אשר ערך בדיקות סטטיות ב2 המבנים והוכח כי גם המבנה משנת 1983 הינו טעון חיזוק מאחר ולא נבנה ע"פ תקנים. התנגדות לעניין חריגה ממדיניות ותכנית 3718 לעניין אחוזי בנייה, שטחים וגובה – הבקשה צומצמה ותוקנה בהתאם להחלטת ועדה מקומית וועדת ערר ומציעה 117 אחוזי בנייה	29/06/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מירביים לאחר שהוחלט על 120%. לעניין החריגה ממדיניות מהנדס העיר המדברת בגרעין הכפר ומהתבוננות במיקום המגרש, הוא ממוקם בצידו הקיצוני של השכונה ולא במרכזה. כמו כן, הבקשה עברה וקיבלה אישור מחודש לבקשה המתוקנת מתכנון עיר וממחלקת שימור וזאת תוך תאום קפדני בין המחלקות לבקשה המעודכנת על כל המשתמע מכך, בשטחיה, בגובה ובאחוזי הבנייה. התנגדות כי הבקשה אינה עומדת בתאי תכנית 10038 לבקשות צמודי קרקע מאחר ואינה לפחות 2 קומות ו/או 400 מ"ר – תנאים אלו הינם לבקשות מסוג תמ"א 38/1 ואינם רלוונטיים לבקשה הנ"ל. התנגדות כי לא הוצגו הדמיות ומבנים שכנים בבקשה – במעמד הועדה הוצג על גבי המסך הדמיית הפרויקט המציגה את השתלבותו של הפרויקט בסביבתו. התנגדות כי הבקשה אינה תואמת את הוראות העיצוב המפורטות בתכנית 3178 – הועדה מורה כי הבקשה תחזור למחלקת שימור לאישור בהתאם להוראות העיצוב בתכנית 3178. לאחר קבלת אישור ממחלקת השימור, תובא הבקשה בזנית בפני הועדה לאישור בדיון פנימי. בהתאם לאמור – הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: חישוב שטחים סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס 3.12 + בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א. שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר. תברואה ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכנן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה. גדרות		

גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש 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, 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). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין מדיניות מהנדס העיר להריסה ובנייה בגרעין הכפר. חישוב שטחים סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח	17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס 3.12+ בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א. שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר. תברואה ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכנן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש 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, 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). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/68/04 תחילת תוקף: 17/02/2005 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 19.9.2019. חו"ד שימור לאחר ועדת הערר, הוכנה תכנית חדשה בהתאם ובה צומצם בין	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

היתר מספר היח"ד וכן אחוזי הבנייה. על כן, נשלחה התכנית החדשה לבחינה מחודשת במחלקת השימור ולהלן התייחסותה לתכנית המעודכנת מתאריך 20.6.2024 : התקבלה הרמוניקה מעודכנת בתאריך 19.6.2024 ע"פ החלטת הועדה – הופחתו אחוזי הבנייה ל120% ואף הוסרה קומה. הנחיות המחלקה והתאמת המבנה המוצע להוראות תכנית 3718. על כן, המחלקה מאשרת את התכנית. חו"ד הועדה המחוזית לא התקבלה התייחסות הועדה המחוזית בתום 45 ימים. חו"ד הסדרי תנועה בעקבות עדכון התכנית, ושינוי מערך החדשה בהתאם, התקבלה חו"ד עדכנית מאת המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 11.2.2025 : אין התנגדות לתכנית. עבור 6 יח"ד חדשות, נדרש ע"פ תקן 9 מקומות חניה. מוצע 9 מקומות חניה בתכנית. תנאי להיתר בנייה – אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב ולוס/פטרייה ע"י אדף תוש"יה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר בהתאם לתכנית מתאר – עיר היסטורית ניתן להציע בנייה התואמת לאופי הבינוי בשכונה. התכנית המוצעת משתלבת בגובה המבנים הסמוכים ונמוכה בכ2 מטרים ממבנה הנמצא מאחור על ראש הגבעה של השכונה. חוות דעת מחלקת רישוי		

הקלות הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מספר יח"ד קיימות – 2. מספר יח"ד מוצעות – 8. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית מערבית צידית עבור חלק ממרפסת גג במפלס 3.12+. יש לצמצם חריגה זו. ישנה חריגה בחזית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים (מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. תכנון חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 19/6/2024 הבקשה הייתה בדיון בוועדה המקומית ולאחר מכן בוועדת ערר מחוזית בעקבות 3 עררים שהוגשו. וועדת הערר המחוזית החליטה לקבל את עררים מספר 1090/23 ו 1091/23 ולדחות את ערר 1123/23. בפני הוועדה הוצגה מדיניות שגובשה על ידי מהנדס העיר לשכונת מלחה ההיסטורית ושכונת עין כרם. (המדיניות שהוצגה היא כי לא יותרו תוספות כלל בשכונות אלה לרבות במסגרת תמ"א 38). וועדת הערר החליטה כי ראוי שהבקשה תיבחן ע"י שהוועדה המקומית על רקע כלל התשתית העובדתית הרלוונטית ובשים לב למדיניות מהנדס העיר כפי שפורסמה ביום 27/12/2023 המתייחסת למסלול החיזוק הראוי כמסלול עצמאי העומד ללא תמרוץ נוסף מכוח תכניות החיזוק. הוועדה ציינה כי על אף חובתה של הרשות המנהלית לנהוג ככלל בהתאם למדיניותה העקרונית, הרי על הרשות לשקול בכל מקרה לגופו האם יש מקום לסטות מכך וזאת בהתחשב במכלול השיקולים הרלוונטיים. בהמשך להחלטת וועדת הערר נערכה בחינה של כל שכונת מלחה על ידי מחלקת השימור, בתיאום עם מחלקת התכנון – לאחר בחינות רבות הוחלט לחלק את השכונה לשני חלקים – הגרעין ההיסטורי שבו לא תותר כל תוספות בניה והשטח הסובב את הגרעין שבו תותר בנייה עד שטח של 120 אחוזי עבור שטחים מרבים מעל לקרקע בשמירה על מספר עקרונות תכנון :		

שמירת דירוג אופייני-היסטורי (אי-הסתרה). בינוי מלווה טופוגרפיה שימוש בחומות וקירות תמך שאינן היסטוריות. הגבלת תנועה (חניות) ותוספת יח"ד בגלעין ההיסטורי. הנחיות העיצוב, הפיתוח, גדלי פתחים, חומרי הבינוי וכו' יהיו ע"פ הוראות תכנית 3718 ולא תותר סטיה מהם. התייחסות פרטנית למבני כיפות וקמרונות ומתן הנחיות מפורטות לתוספת בניה עליהם, על בסיס חו"ד מהנדס בעל נסיון בתחום השימור. בניה גושנית-צפיפות הבינוי תהיה גבוהה ללא רווחים בין הנפחים. בהמשך לכך התכנית תוקנה בהתאם לעקרונות אלה מול מחלקת השימור תוך שמירה על עקרונות אלה וצמצום זכויות הבניה ל 120 אחוז מרבי.(שטחי חניה תתי"ק לא חושבו) חישוב שטחים סך שטחים עיקריים המותרים לשימוש הינו 912.13 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה עומד על 673.73 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בלבד בבקשה. במפלס 3.12+ בחזית המערבית, חורגת מרפסת הגג מקו בניין תמ"א. יש לצמצם חריגה זו. יתר המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום בקו בניין תמ"א. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. המחסנים המוצעים הינם בתחום קו בניין תמ"א. שטח המחסנים המותר לשימוש ע"פ 8% הינו 59.94 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי אחסנה על סך 54.01 מ"ר. מוצע כמותר. תברואה		

ע"פ הנחיית אגף תברואה, יש לתכן פח אחד בנפח של 1000 ליטר עבור 6 יח"ד. המוצע בבקשה עומד בדרישה זו ואף תואם הנחיות מרחביות לעניין זה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש 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, 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). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז(מוצהר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין) שולבו בתוך גבול המגרש וכלפי פנים ולא כלפי הרחוב בהתאם להנחיות מרחביות. תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לבקשה החדשה הוגשו 7 התנגדויות. להלן עיקרי ההתנגדויות: חריגה ממסמך מדיניות מהנדס עיר. הבקשה החדשה אינה תואמת את החלטת הועדה המקומית וועדת הערר. לא הוכח כי המבנה הינו טעון חיזוק. לא הוגשה התייחסות של מתכנת המחוז, דבר הנדרש לבקשה בתמ"א 38/2 בתחום העיר ההיסטורית. חריגה בשטחי הבנייה. החניה המוצעת הינה בתחום חלקה אשר אינה סלולה. חריגה מאחוזי הבנייה שאושרו למימוש בועדה. התקבלה התנגדות מאת המועצה לשימור אתרים: חוסר במידע במסמכי ההיתר, הבינוי המוצע לא מציג התייחסות לבינוי הקיים בגרעין הכפר, התכנון המוצע חורג ממדיניות קווי הבנייה, חריגה בגובה המבנה בהתאם למותר מכוח תכנית 3718, לא הוצגו הדמיות המראות את ההשתלבות התכנון בשכונה, חריגה במספר יחיד המותרות מכוח תכנית 3718, עיקרה של בקשה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3718.		
- הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - מספר יחיד קיימות, 2 יחיד. מוצעות 4 יחיד חדשות. סה"כ 6 יחיד.	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ראוי לוועדה המקומית כי הבקשה החדשה והמתקנת, תבחן על רקע כלל התשתית העובדתית הרלוונטית בענייננו, ובשים לב מדיניות מהנדס העיר כפי שפורסמה ביום 27.12.2023. המתייחסת למסלול החיזוק הראוי עבורם כמסלול עצמאי העמוד בפני עצמו ללא תמרוץ נוסף מכוח תכניות החיזוק. אין באמור בהחלטתנו זו משיום הבעת עמדה כלשהי באשר לבינוי העדכני (שלא עמד בפנינו) או באשר למדיניות מהנדס העיר שלא נבחנה על ידנו במסגרת הליך זה. למען הסר ספק, הבקשה המתוקנת נדרשת לקבלת התייחסות מתכנן המחוז בהתאם להוראות סעיף לסעיף 4.1.2.2 (ג) לתכנית 10038	01/01/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בנסיבות העניין אין צו להוצאות. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
בתאריך 03/11/2022 הבקשה הייתה בדיון בוועדת התנגדויות, לאחר שהוועדה שמעה את המתנגדים בקשב רב החליטה הוועדה להוריד את הבקשה מסדר היום על מנת לצאת לסיור במקום ולהכריע לעניין היקף זכויות הבניה במקום, ועל מנת לקבל חוות דעת מהיועצת המשפטית לענין האפשרות לאשר את הבקשה בהליך של תמ"א 38 על אף שחלק מהבנין נבנה לאחר שנת 1980. חברי הוועדה והצוות המקצועי יצאו לסיור במקום והתרשמו כי ניתן לאשר בניה בחלקה ללא שתהיה פגיעה חריגה באזור גרעין הכפר. עם זאת, הוועדה רואה לנכון לאמץ את המלצת מחלקת התכנון והשימור ולצמצם את היקף זכויות הבניה ל-130%. לאחר הצמצום לא תדרש חוות דעת נוספת של הוועדה המחוזית. בנוסף, הוועדה מקבלת את עמדת היועצת המשפטית לפיה ניתן לקדם בחלקה היתר עפ"י תכנית 10038. לענין ההתנגדויות: לעניין התנגדות כי התכנית אינה יכולה להיות מבוקשת במסגרת תכנית 10038 מאחר ומבנה נשוא הבקשה נמוך וצמוד קרקע ואינו תואם להוראות 10038. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל מאחר ונושא זה אינו חל במקרים של תמ"א 38/2 ובהתאם לעמדתה של היועצת המשפטית של הוועדה. התנגדות לנושא אחוזי בנייה, שטחים, מספר יח"ד וכן הגובה שלא בהתאם לתכנית 3718. הועדה דוחה את התנגדות זו מאחר ומדובר על תכנית שמבוקשת מכוח תמ"א 38/2 וכי הזכויות המבוקשות הינן מכוח תמ"א ולא מכוח התב"ע שחלה על המקום. לעניין התנגדות לחפירת 15 מקומות חניה במתקנים רבועים במרכז היסטורי וכי מדובר על חפירה מסיבית שתוריד את השכונה כולה. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל. כל חפירה וכל בנייה נעשית בליווי של מהנדסים וכי עוד בשלב התכנון, מהנדסים נתנו את חוות דעתם לתכנון המוצע. כמו כן, החניה המוצעת הינה ע"פ תקן הנדרש ונותנת מענה מלא. לעניין התנגדות כי לא קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה הנ"ל. מבדיקה בארכיב אופטי של הרישוי, ניתן לראות כי ישנו קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה. ע"כ, התנגדות זו נדחת. לעניין התנגדות כי במהלך בחינה האם המבנה הוא טעון חיזוק ישנם 7 מסמכים שיש צורך במילויים, ומולא רק מסמך אחד. וע"כ הועדה דוחה טענה זו מאחר ולאחר בדיקה התברר כי אין כלל ברזל במבנה ועל כן אין צורך ביתר המסמכים כנדרש בד"כ.	01/05/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדות להנמכת הגבעה וכי הדבר יהווה סכנה אזורית לשכונה. כל עבודות החפירה בגבעה יבוצעו בליווי צמוד של בעלי מקצוע ומהנדסים. ע"כ, טענה זו נדחת. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. *יש לצמצם קו בניין בחזית דרומית למרחק של 3 מטרים מגבול מגרש. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית דרומית מערבית צידית וחריגה בחזית דרומית מזרחית אחורית. ישנה חריגה מחזית דרומית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים (מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. יש לצמצם חריגות אלו לתחום קו בניין תמ"א! תכנון הבקשה מציעה חפירה משמעותית ושינוי במפלסי הקק"ט. לאחר תיאום מול מחלקת בקרת תכנון פיזי, מפלס כביש הגישה לחלקה המתכוון מוצג בהרמוניקה כראוי ועל כן מקובל. אמנם הנפחים המתקבלים בחתך חורגים מחתך טיפוסי של 3 קומות בהתאם לאופי השכונה, אך הגובה הסופי המתקבל שומר על דירוג עם הבנין הסמוך הנמצא ע"ג הגבעה. כלומר - כלפי חלקה 45, מוצעת למעשה קומה אחת וחצי מעל מפלס הפיתוח של השכן ואילו כלפי הרחוב מוצעות 4 קומות. החריגה של קומה כלפי הרחוב מקובלת על מנת לשמור על הנפח כלפי הבינוי הקיים. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, יש להתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע המאושרת לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה ידנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע - יש להשלים עד לדיון בוועדה על מנת להבהיר את הנושא כניסוח לחניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'.		

בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מכ4 מ'. שטח מקורה בצמוד לכניסת המבנה יחשב כשטח עיקרי, בכפוף להוראות רישוי. הבקשה מציעה בינוי בזיז כלפי מדרון/ רחוב שאינו תואם לאופי הבינוי באזור הוראות תב"ע המגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי מדרון. יש להציע בינוי בהתאם. בצד המזרחי אחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה יותר בכ- 2מ' מהמפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יח"ד מס' 5. אינו מקובל. יש לצמצם את השטח המרוצף ולהציע בהתאם לקונטור קומה תחתונה. כמו כן יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים כך שהמחסנים לא יבלטו מעל הקרקע מעל 110 ס"מ ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות בהתאם לתרשים המצ"ב. הדבר ייווצר שילוב מיטבי יותר לסיבה ללא גדרות פיתוח בגובה כ-2מ' ויותר. חישוב שטחים *יש לצמצם אחוזי בנייה ל130%. שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל8% המותרים!. מרפסות המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אך ישנן מרפסות המוצעות כזיז וחורגות משטח של 14 מ"ר המותרים. חלק מהמרפסות שהוצגו כזיז הינן מרפסת גג. יש לשנות את ולהתאים את המרפסות כפי שהן וכמובן לעדכן בטבלת השטחים. יש לוודא כי המרפסות אינן עולות על שטח של 14 מ"ר עבור כל יח"ד וכן לא עולות על ממוצע של 12 מ"ר עבור כל מרפסות הבניין. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. שטח המחסנים חורג מ8% המותרים. יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם. כמו כן, יש לסמן על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר וכן את גובהו. *יש לצמצם מחסן דרומי לתחום קו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר חריגות של מחסנים מקו בניין. תברואה		

מוצעת נישת אשפה בצמוד לחניה מקורה ובמקביל לרחוב, בגובה 1.80 מ'. המיקום אינו מיטבי. בהתאם להנחיות המרחביות, במבנה חדש יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה. ניתן להציעו משולב בחניה ואת החניות 1,2 ניתן להעביר לצד האחורי של החניה ולייצר משלישי חניה. במקום נישת אשפה יש להציע גינן. במידה ולא ישולב בחניה, ייבנה בהתאם לפרטי בנית גדר. יש להציע גובה קיר מינימלי הנדרש להסתרת פחי אשפה. כמו כן, מאחר וחדר האשפה הינו מקורה, לא ניתן להציעו מחוץ לקו בניין תמ"א. יש להציע תכנון חלופי בתאום עם מחלקת תברואה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון לאחר השלמת הנדרש. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- 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, 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). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז שולבו בגדר המגרש ולא פונים לרחוב, מקובל. מוצע צובר גז משולב בגינן-מקובל תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר		

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה באם להחזיר את התכנית למתכנתת המחוז לאחר צמצום אחוזי הבנייה.	17/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3718 תחילת תוקף : 24/05/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כפרי מיוחד	30/03/2023	חוות דעת תכנונית
הועדה האזינה בקשב רב למתנגדים ולהלן התייחסותה : לעניין התנגדות כי מדובר במגרש גבוה יחסית שהינו היסטורי וישנה את תכנית 3718 שמטרתה היא לשמר את אופי הכפר ההיסטורי והשימורי וכי הבקשה המוצעת מציעה שינוי מהותי מהתכנית החלה על המקום, הועדה מחליטה כי תצא לסיור במקום על מנת לבחון את הנושא. לעניין התנגדות כי הבנייה המוצעת חורגת מאחוזי הבניה המותרים וכי אף מתכנתת המחוז דחתה את הבקשה בטענה כי	03/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

יש לצמצם את אחוזי הבנייה, הועדה התרשמה כי אחוזי הבניה המבוקשים הינם אכן חורגים מהבינוי הקיים בסביבה ונכון הוא לצמצם אותה בהתאם לעמדת מתכנת המחוז ל 120% , אך בהקשר זה יודגש כי היקף אחוזי הבניה שיאושרו סופית לבקשה זו ייקבעו לאחר השלמת הסיור של הוועדה במקום . לעניין התנגדות כי הבקשה המוצעת אינה עומדת בתנאי הסף כלל מאחר וחלקו הדרומי של המבנה נוסף לאחר שנת 1980 ונבנה ע"פ תקנים ואף לא הוכח כי המבנה נשוא הבקשה טעון חיזוק כלל. הוועדה מבקשת בעניין זה לקבל את עמדתה וח"ד של יועמ"ש של הוועדה שתובא בפניה בדיון הפנימי . לעניין התנגדות כי התכנית אינה יכולה להיות מבוקשת במסגרת תכנית 10038 מאחר ומבנה נשוא הבקשה נמוך וצמוד קרקע ואינו תואם להוראות 10038. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל מאחר ונושא זה אינו חל במקרים של תמ"א 38/2 ובהתאם לעמדתה של היועצת המשפטית של הוועדה. התנגדות לנושא אחוזי בנייה, שטחים, מספר יח"ד וכן הגובה שלא בהתאם לתכנית 3718. הועדה דוחה את התנגדות זו מאחר ומדובר על תכנית שמבוקשת מכוח תמ"א 38/2 וכי הזכויות המבוקשות הינן מכוח תמ"א ולא מכוח התב"ע שחלה על המקום. יודגש כי היקף הזכויות שיצומצמו טרם נקבע סופית ע"י הוועדה והיא תינתן לאחר השלמת הסיור במקום וזאת על אף שסל הזכויות לבנייה שהוגש בבקשה זו תואם חישוב קומה טיפוסית בהתאם לנוסחה המקובלת. לעניין התנגדות לחפירת 15 מקומות חניה במתקנים רובוטים במרכז היסטורי וכי מדובר על חפירה מסיבית שתורעיד את השכונה כולה. הועדה דוחה את ההתנגדות הנ"ל. כל חפירה וכל בנייה נעשית בליווי של מהנדסים וכי עוד בשלב התכנון, מהנדסים נתנו את חוות דעתם לתכנון המוצע. כמו כן, החניה המוצעת הינה ע"פ תקן הנדרש ונותנת מענה מלא. לעניין התנגדות כי לא קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה הנ"ל. מבדיקה בארכיב אופטי של הרישוי, ניתן לראות כי ישנו קיים תיק מידע רלוונטי לבקשה. ע"כ, התנגדות זו נדחית. לעניין התנגדות כי במהלך בחינה האם המבנה הוא טעון חיזוק ישנם 7 מסמכים שיש צורך במילויים, ומולא רק מסמך אחד. וע"כ הועדה דוחה טענה זו מאחר ולאחר בדיקה התברר כי אין כלל ברזל במבנה ועל כן אין צורך ביתר המסמכים כנדרש בד"כ. התנגדות להנמכת הגבעה וכי הדבר יהווה סכנה אזורית לשכונה. כל עבודות החפירה בגבעה יבוצעו בליווי צמוד של בעלי מקצוע ומהנדסים. ע"כ , טענה זו נדחית. לאחר שהועדה תצא לסיור במקום ותתקבל חו"ד של היועמ"ש, הוועדה תקיים דיון פנימי אשר תכריע בהיקף הזכויות שיאושר ע"י הוועדה בבקשה זו . התכנית תתוקן בהתאם להחלטת הועדה ותועבר בשנית למתכנת המחוז לקבלת עמדתה . רק לאחר קבלת חוות דעת מעודכנת ממתכנת המחוז, תובא הבקשה שוב לדיון פנימי בוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית .		
	15/06/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3718 תחילת תוקף : 24/05/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כפרי מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מספר יח"ד קיימות – 2. מספר יח"ד מוצעות – 8. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. *יש לצמצם קו בניין בחזית דרומית למרחק של 3 מטרים מגבול מגרש. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית דרומית מערבית צידית וחריגה בחזית דרומית מזרחית אחורית. ישנה חריגה מחזית דרומית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים(מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. יש לצמצם חריגות אלו לתחום קו בניין תמ"א! תכנון		

לאחר סקירת כל הבקשות אשר אושרו במהלך השנים האחרונות בתב"ע ובתמ"א בשכונה ההיסטורית נראה כי עדיין הבקשה חורגת ומציעה פי 5 מאחוזי הבניה המאושרים. ולכן יש לצמצם עד לכ-120% את שטחי הבניה. הצמצום רצוי שיהיה בקווי הבניין ובתכסיות מאחר והבניין המוצע יושב על תכנית מאוד גבוהה וללא שטחי גינון משמעותיים בניגוד למצב הנכנס הקיים והמאושר בתב"ע הבקשה מציעה חפירה משמעותית ושינוי במפלסי הקק"ט. לאחר תיאום מול מחלקת בקרת תכנון פיזי, מפלס כביש הגישה לחלקה המתכונן מוצג בהרמוניקה כראוי ועל כן מקובל. אמנם הנפחים המתקבלים בחתך חורגים מחתך טיפוסי של 3 קומות בהתאם לאופי השכונה, אך הגובה הסופי המתקבל שומר על דירוג עם הבנין הסמוך הנמצא ע"ג הגבעה. כלומר- כלפי חלקה 45, מוצעת למעשה קומה אחת וחצי מעל מפלס הפיתוח של השכן ואילו כלפי הרחוב מוצעות 4 קומות. החרגה של קומה כלפי הרחוב מקובלת על מנת לשמור על הנפח כלפי הבינוי הקיים. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, יש להתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע המאושרת לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה ידנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע -יש להשלים עד לדיון בוועדה על מנת להבהיר את הנושא כניסות לחניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'. בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מכ-4 מ'. שטח מקורה בצמוד לכניסת המבנה יחשב כשטח עיקרי, בכפוף להוראות רישוי. הבקשה מציעה בינוי בזיז כלפי מדרון/ רחוב שאינו תואם לאופי הבינוי באזור הוראות תב"ע המגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב-3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי מדרון. יש להציע בינוי בהתאם. בצד המזרחי אחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה יותר בכ- 2 מ' מהמפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יח"ד מס' 5. אינו מקובל. יש לצמצם את השטח המרוצף ולהציע בהתאם לקונטור קומה תחתונה. כמו כן יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים כך שהמחסנים לא יבלטו מעל הקרקע מעל 110 ס"מ ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות בהתאם לתרשים המצ"ב. הדבר ייווצר שילוב מיטבי יותר לסיבה ללא גדרות פיתוח בגובה		

כ-2מ' ויותר. חישוב שטחים *יש לצמצם אחוזי בנייה ל120%. שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 912.13 מ"ר. השטח המוצע הינו 778.77 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל8% המותרים!. מרפסות המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אך ישנן מרפסות המוצעות כזיז וחורגות משטח של 14 מ"ר המותרים. חלק מהמרפסות שהוצגו כזיז הינן מרפסת גג. יש לשנות את ולהתאים את המרפסות כפי שהן וכמובן לעדכן בטבלת השטחים. יש לוודא כי המרפסות אינן עולות על שטח של 14 מ"ר עבור כל יח"ד וכן לא עולות על ממוצע של 12 מ"ר עבור כל מרפסות הבניין. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. שטח המחסנים חורג מ8% המותרים. יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם. כמו כן, יש לסמן על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר וכן את גובהו. *יש לצמצם מחסן דרומי לתחום קו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר חריגות של מחסנים מקו בניין!. תברואה מוצעת נישת אשפה בצמוד לחניה מקורה ובמקביל לרחוב, בגובה 1.80 מ'. המיקום אינו מיטבי. בהתאם להנחיות המרחביות, במבנה חדש יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה. ניתן להציעו משולב בחניה ואת החניות 1,2 ניתן להעביר לצד האחורי של החניה ולייצר משלישי חניה. במקום נישת אשפה יש להציע גינון. במידה ולא ישולב בחניה, ייבנה בהתאם לפרטי בנית גדר. יש להציע גובה קיר מינימלי הנדרש להסתרת פחי אשפה. כמו כן, מאחר וחדר האשפה הינו מקורה, לא ניתן להציעו מחוץ לקו בניין תמ"א. יש להציע תכנון חלופי בתאום עם מחלקת תברואה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה.		

עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון לאחר השלמת הנדרש. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- 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, 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). חיבור תשתיות : חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז שולבו בגדר המגרש ולא פונים לרחוב, מקובל. מוצע צובר גז משולב בגינות-מקובל תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a תנאים טרם דיון מולאו התנגדויות		

לבקשה ישנם 2 מתנגדים. להלן עיקרי ההתנגדויות : טענה לסטייה ניכרת מתכנית 3716 עצם הוספה של 6 יח"ד בנוסף ל2 הקיימות. אין הוכחה שהמבנה הוקם טרם שנת 1980 המהווה תנאי לבקשת מסלול תמ"א. חריגה בגובה מתכנית 3718 הקובעת הוראות שימוריות. לא הוכח כי המבנה טעון חיזוק. חריגה באופן מהותי מהוראות תכנית 3718. הבנייה המתוכננת תרמוס את עקרונות השימור של המבנה. חריגה בשטחים ואחוזי בנייה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מובא להכרעת ועדה עקב דחיית הבקשה ע"י הועדה המחוזית ולעניין חו"ד מחלקת השימור. חו"ד הסדרי תנועה אין התנגדות לתכנית. עבור 8 יח"ד מוצע 15 מ"ח ע"פ תקן. מצורף תאום ואישור של צוות פיזי לעניין מפלס כניסה לחניון.	15/06/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תנאי להיתר בניה – אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תש"יה. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה חניה עילית במפלס הרחוב 753.18, בצידה העורפי המשולבת בקירות תמך. מקובל בכפוף לאישור מחלקת תוש"יה ומחלקת תכנון בקרה פיזי. קווי בניין קווי הבניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. *יש לצמצם קו בניין בחזית דרומית למרחק של 3 מטרים מגבול מגרש. ישנן חריגות בתכנית אשר לא ניתן לאשרן. חריגה בחזית דרומית מערבית צידית וחריגה בחזית דרומית מזרחית אחורית. ישנה חריגה מחזית דרומית מערבית עבור חניון. ע"פ חתך ב-ב נראה כי החניון הינו תת קרקעי אך בתכנית הינו מוצג כעילי במפלס רחוב. יש להעביר 2 חתכים מקומיים (מסומן ע"ג תכנית a) בחניון על מנת לראות אם מדובר בחניון תת"ק או עילי. יש לצמצם חריגות אלו לתחום קו בניין תמ"א! תכנון לאחר סקירת כל הבקשות אשר אושרו במהלך השנים האחרונות בתב"ע ובתמ"א בשכונה ההיסטורית נראה כי עדיין הבקשה חורגת ומציעה פי 5 מאחוזי הבניה המאושרים. ולכן יש לצמצם עד לכ-120% את שטחי הבניה. הצמצום רצוי שיהיה בקווי הבניין ובתכסיות מאחר והבניין המוצע יושב על תכסית מאוד גבוהה וללא שטחי גינון משמעותיים בניגוד למצב הנכנס הקיים והמאושר בתב"ע הבקשה מציעה חפירה משמעותית ושינוי במפלסי הקק"ט.		

לאחר תיאום מול מחלקת בקרת תכנון פיזי, מפלס כביש הגישה לחלקה המתכונן מוצג בהרמוניקה כראוי ועל כן מקובל. אמנם הנפחים המתקבלים בחתך חורגים מחתך טיפוסי של 3 קומות בהתאם לאופי השכונה, אך הגובה הסופי המתקבל שומר על דירוג עם הבנין הסמוך הנמצא ע"ג הגבעה. כלומר- כלפי חלקה 45, מוצעת למעשה קומה אחת וחצי מעל מפלס הפיתוח של השכן ואילו כלפי הרחוב מוצעות 4 קומות. החרגה של קומה כלפי הרחוב מקובלת על מנת לשמור על הנפח כלפי הבינוי הקיים. המבנה המוצע כולל מישורים ונפחים שונים, בהתאם לתצורת המגרש הלא רגולרית, אשר אינם תואמים את מאפייני המרקם. יש לייצר ככל הניתן מספר נפחים מוגדרים. בנוסף, יש להציג פרטי הבניין התואמים את המפורט בתכנית 3718 החלה במקום, יש להתאים לכל הוראות העיצוב בהתאם לתב"ע המאושרת לא הוצגו הדמיות המוכיחות את השתלבות התכנון בשכונה. הוצגה הדמיה ידנית שאינה מייצגת את התכנון המוצע -יש להשלים עד לדיון בוועדה על מנת להבהיר את הנושא כניסות לחניה והמבנה יש להראות את המדידה עד לדרך הקיימת ולציין מפלסי פיתוח, שבילים קיימים וכו'. בתכנית קומת הקרקע יש להציג את המדידה ואת המבנים השכנים ולהציג את המרחקים המוצעים מהם. יש לשמור על מרחקים סבירים בין הבניינים אשר לא יפחתו מכ4 מ'. שטח מקורה בצמוד לכניסת המבנה יחשב כשטח עיקרי, בכפוף להוראות רישוי . הבקשה מציעה בינוי בזיז כלפי מדרון/ רחוב שאינו תואם לאופי הבינוי באזור הוראות תב"ע המגדירות כי החל מקומה 2 יש לייצר נסיגה ב3 מ' מקונטור הקומה התחתונה כלפי מדרון. יש להציע בינוי בהתאם. בצד המזרחי אחורי של החלקה מוצע מילוי אדמה הגבוה יותר בכ- 2מ' מהמפלס החלקות הצמודות ושטח מרוצף עבור יח"ד מס' 5. אינו מקובל. יש לצמצם את השטח המרוצף ולהציע בהתאם לקונטור קומה תחתונה. כמו כן יש להוריד את גובה המילוי באזור המחסנים כך שהמחסנים לא יבלטו מעל הקרקע מעל 110 ס"מ ולייצר דירוג קרקע כלפי החלקות הסמוכות בהתאם לתרשים המצ"ב. הדבר ייוצר שילוב מיטבי יותר לסיבה ללא גדרות פיתוח בגובה כ-2מ' ויותר . חישוב שטחים *יש לצמצם אחוזי בנייה ל120%. שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 912.13 מ"ר. השטח המוצע הינו 778.77 מ"ר. מוצע כמותר .		

שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. שטחי המחסנים עוברים את 8% המותרים. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. יש לצמצם את שטחי האחסנה ל-8% המותרים.! מרפסות המרפסות המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א. אך ישנן מרפסות המוצעות כזיז וחורגות משטח של 14 מ"ר המותרים. חלק מהמרפסות שהוצגו כזיז הינן מרפסת גג. יש לשנות את ולהתאים את המרפסות כפי שהן וכמובן לעדכן בטבלת השטחים. יש לוודא כי המרפסות אינן עולות על שטח של 14 מ"ר עבור כל יח"ד וכן לא עולות על ממוצע של 12 מ"ר עבור כל מרפסות הבניין. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים כמספר יח"ד. שטח המחסנים חורג מ-8% המותרים. יש לצמצם את שטח המחסנים בהתאם. כמו כן, יש לסמן על גבי כל מחסן את שטחו במ"ר וכן את גובהו. *יש לצמצם מחסן דרומי לתחום קו בניין תמ"א. לא ניתן לאשר חריגות של מחסנים מקו בניין.! תברואה מוצעת נישת אשפה בצמוד לחניה מקורה ובמקביל לרחוב, בגובה 1.80 מ'. המיקום אינו מיטבי. בהתאם להנחיות המרחביות, במבנה חדש יש להציע חדר אשפה בתוך קונטנר המבנה. ניתן להציעו משולב בחניה ואת החניות 1,2 ניתן להעביר לצד האחורי של החניה ולייצר משלישי חניה. במקום נישת אשפה יש להציע גינזון. במידה ולא ישולב בחניה, ייבנה בהתאם לפרטי בנית גדר. יש להציע גובה קיר מינימלי הנדרש להסתרת פחי אשפה. כמו כן, מאחר וחדר האשפה הינו מקורה, לא ניתן להציעו מחוץ לקו בניין תמ"א. יש להציע תכנון חלופי בתאום עם מחלקת תברואה. גדרות גדרות לכיוון הרחוב יהיו עד גובה 1.2 מ' בלבד. מעבר לזה, ניתן להציע גדר חיה או קלה. עצים יש להציג התייחסות לעצים, ע"ג התכנית והמדידה, ולסמן את		

העצים לעקירה/העתקה/שימור. יש להציג נטיעת עצים בוגרים חדשים. יינטעו עצים כדוגמת העצים הקיימים בתחום החלקה, עץ לכל כ-50 מ"ר של שטח המגרש הפתוח. לא יעקור עץ ללא רישיון. כל עץ אשר ייעקר יינטע במקומו עץ חדש לפחות חצי בוגר. התכנון יתואם מול מחלקת התכנון לאחר השלמת הנדרש מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- 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, 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). חיבור תשתיות: חיבורי מים, הטלפון, גז וכיו"ב, בגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים ולא יחרגו מגבול המגרש. כל המתקנים למעט גז שולבו בגדר המגרש ולא פונים לרחוב, מקובל. מוצע צובר גז משולב בגיטון-מקובל תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. יש להשלים תרשים ניקוז. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לבקשה ישנם 2 מתנגדים. להלן עיקרי ההתנגדויות: טענה לסטייה ניכרת מתכנית 3716 עצם הוספה של 6 יח"ד בנוסף ל2 הקיימות. אין הוכחה שהמבנה הוקם טרם שנת 1980 המהווה תנאי לבקשת מסלול תמ"א.		

חריגה בגובה מתכנית 3718 הקובעת הוראות שימוריות. לא הוכח כי המבנה טעון חיזוק. חריגה באופן מהותי מהוראות תכנית 3718. הבנייה המתוכננת תרמוס את עקרונות השימור של המבנה. חריגה בשטחים ואחוזי בנייה.		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - מס יח"ד קיימות- 2 יח"ד מס יח"ד מוצעות - 8 יח"ד. - מס יח"ד קיימות- 2 יח"ד מס יח"ד מוצעות - 8 יח"ד.	25/01/2022	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
	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור תכנית הסדרי תנועה של רחוב פטריה/ולוס ע"י אגף תוש"יה.	16
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה ע"פ ת"י.	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18
	תיקונים ע"פ תכנית A	19
	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור	20
	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז	21

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה והתייחסותה לעניין ההתנגדות שהושמעה בנושא אי התאמת התכנית להוראות עיצוב בתכנית 3178.

הבקשה הנ"ל נידונה בוועדה בתאריך 29.6.2025 ואושרה בכפוף לשינויים הותנאים. במעמד הועדה הושמעו התנגדויות וניתנה התייחסות הועדה לכל ההתנגדויות.

אחת ההתנגדויות שהושמעו הינה כי הבקשה אינה תואמת את הוראות העיצוב המפורטות בתכנית 3178.

בהתאם לכך, הועדה הורתה כי לקבל את התייחסות מחלקת השימור לעניין זה ולאחר שזו תתקבל, תעלה הבקשה בשנית לוועדה לאישור בנושא זה בלבד.

בהתאם לאמור, התקבלה התייחסות מחלקת השימור בהתאם להנחיית הועדה מאת אלונה נפתלי. להלן התייחסותה:

"אכן התקבלה במחלקת השימור הרמוניקה מעודכנת מאדריכל נועם ועקנין העומדת בהוראות העיצוב של התכנית 3178. ע"פ החלטות ועדה ערר והנחיות המחלקה פורקה מסת הבינוי וצומצמו זכויות הבנייה ל-117%. כל הפתחים המוצעים, גובה הבינוי, החיפוי ופיתוח השטח נבדקו אל מול הוראות התכנית. ההרמוניקה מוטמעת בארכיב הרישוי ונשלחה במייל עם אישור המחלקה".

נתונים כלליים

כתובת האתר

גוש	חלקה	בשלמות
30429	84	לא
30429	83	לא
30429	82	לא
30429	77	לא
30429	72	לא
30503	80	לא
30503	77	לא
30503	75	לא
30503	73	לא
30503	43	לא
30503	62	לא
30429	71	לא
30429	40	לא
30429	30	כן
30429	56	לא
30429	22	לא
30503	61	לא
30429	46	לא
30429	11	לא
30503	45	לא
30429	31	לא

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			13/12/2013	תחילת תוקף	12222
			13/12/2013	תחילת תוקף	12222
			19/05/2011	תחילת תוקף	13138
			19/05/2011	תחילת תוקף	13138
			19/05/2011	תחילת תוקף	13138
			19/05/2011	תחילת תוקף	13138
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			28/01/2017	תחילת תוקף	209593
			28/01/2017	תחילת תוקף	209593
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			26/02/1989	תחילת תוקף	3420
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			16/07/1959	תחילת תוקף	62
			09/02/2006	תחילת תוקף	8585
			09/02/2006	תחילת תוקף	8585
			01/09/2012	תחילת תוקף	9610
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162

תאור הבקשה

תב"ע : - 520163 מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים. תוקף : 02/04/2022

תכנית מתאר 12222 - (שטח ציבורי פתוח) תחילת תוקף: 28.11.2013

מהות הבקשה הנדונה: ב

בקשה המוצעת מבוקש שינויים מהביסוס כהכנה לבניית דיפו רכבות במלחה שנעשו בתיק 24/389 ובניית

שלד חלקי של הדיפו.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות .

הבקשה הוגשה ע"י- חברת גיי טריין בע"מ

בעל הזכות בנכס - מחלקת נכסים רשות הפיתוח ומדינת ישראל .

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התקבל אישור אדריכל העיר לא התקבל אישור איכות הסביבה- תנאי להעברה לגורמים. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע שינויים של הביסוס שאושר בתיק מספר 24/389 וכן בניית שלד חלקי של הדיפו. התב"עות החלות במקום : 520163 :מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים . תאי שטח : תא שטח 1 – ייעוד דרך מוצעת תא שטח 2- ייעוד דרך מוצעת (חניון) תא שטח 4- ייעוד דרך מ אושרת . השימושים המותרים עפ"י תוכנית זו : בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים :א.דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית ג.חניה לקרונות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב ;ד.דיפו לרכבת קלה, לרבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשטיפת קרונות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה ;ה.מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים ;בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל .תכנית מתאר 12222 שימושים המותרים : שימושי ספורט, חניה, פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים, גשרי הולכי רגל, באזורים אלו

תותר הצבת מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והלכי רגל. נטיעת עצי יער ופארק השימושים המבוקשים בבקשה תואמים לשימושים הנ"ל. שטחים : על פי טבלה 4 השטחים המותרים עבור מבני תפעול בקרה והנדסה הם : מתחת לקרקע- עיקרי- 31000 מ"ר מוצע : 28889 מ"ר שירות- 1000 מ"ר מוצע : 1177 מ"ר שטח השירות המוצע חורג מהשטח המותר. יש לצמצם שטחי שירות. המלצה : אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאים מיוחדים : תנאי להעברה לגורמים אישור איכות הסביבה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 969162 תחילת תוקף : 02/03/2024 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	04/09/2025	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי בניה שטחים עיקריים: יוזן ע"י הבוחן שטחי שרות: יוזן ע"י הבוחן ממדים יוזן ע"י הבוחן חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע יוזן ע"י הבוחן ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	תנאי להעברה לגורמים- אישור מחלקת איכות הסביבה	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבל אישור אדריכל העיר

לא התקבל אישור איכות הסביבה- תנאי להעברה לגורמים.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע שינויים של הביסוס שאושר בתיק מספר 24/389 וכן בניית שלד חלקי של הדיפו.

התב"עות החלות במקום :

520163 :מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים .

תאי שטח :

תא שטח 1 – ייעוד דרך מוצעת

תא שטח 2- ייעוד דרך מוצעת (חניון)

תא שטח 4- ייעוד דרך מ אושרת .

השימושים המותרים עפ"י תוכנית זו :

בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים :א.דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית .ג.חניה לקרונות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב ;ד.דיפו לרכבת קלה, לרבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשטיפת קרונות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה, משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה ;ה.מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים ;בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל . תכנית מתאר 12222 שימושים המותרים : שימושי ספורט, חניה, פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים, גשרי הולכי רגל, באזורים אלו תותר הצבת מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והלכי רגל. נטיעת עצי יער ופארק

השימושים המבוקשים בבקשה תואמים לשימושים הנ"ל.

שטחים :

על פי טבלה 4 השטחים המותרים עבור מבני תפעול בקרה והנדסה הם :

מתחת לקרקע- עיקרי- 31000 מ"ר מוצע : 28889 מ"ר

שירות- 1000 מ"ר מוצע : 1177 מ"ר

שטח השירות המוצע חורג מהשטח המותר. יש לצמצם שטחי שירות.

המלצה :

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאים מיוחדים :

תנאי להעברה לגורמים אישור איכות הסביבה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2023/0478.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג נח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

צפניה 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
203588	תחילת תוקף	23/01/2016			

תאור הבקשה

23/478 – צפניה 11

הבקשה נידונה בתאריך 3.9.2025 בועדת התנגדויות. הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות. ניתנו לצדדים זמן של שבוע להגיש הסכמות לבקשה והוחלט כי הבקשה תובא בפני הוועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא.

אחת ההתנגדויות שהושמעו היא לעניין יח"ד דרומיות כי אינן מקבלות הרחבות כלל ואף החיזוק הפנימי המוצע להן מקטין את היח"ד. עלתה במעמד הדיון סוגיה ובה נדרש לבחון האם ניתן יהיה לאפשר תוספות של חדרי ממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות לבקשה במסגרת תמ"א 38. על כך יש לקבל את חוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי וכן עו"ד דני ליבמן. בהנחה וניתן יהיה לשלב את הממ"דים הנ"ל, תיגדרש

הבקשה לעבור פרסום חוזר וכן התייחסות של אגף תכנון עיר ומחלקת השימור מאחר והממ"דים יהיו מוצעים בצמוד לקיר המוגדר לשימור.

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת חזרה לוועדה להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו וכן לעניין התכנות הממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות.

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה. הבקשה נידונה בתאריך 3.9.2025 בוועדת התנגדויות. הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות. ניתנו לצדדים זמן של שבוע להגיש הסכמות לבקשה והוחלט כי הבקשה תובא בפני הועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא. אחת ההתנגדויות שהושמעו היא לעניין יח"ד דרומיות כי אינן מקבלות הרחבות כלל ואף החיזוק הפנימי המוצע להן מקטין את היחיד. עלתה במעמד הדיון סוגיה ובה נדרש לבחון האם ניתן יהיה לאפשר תוספות של חדרי ממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות לבקשה במסגרת תמ"א 38. על כך יש לקבל את חוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי וכן עו"ד דני ליבמן. בהנחה וניתן יהיה לשלב את הממ"דים הנ"ל, תידרש הבקשה לעבור פרסום חוזר וכן התייחסות של אגף תכנון עיר ומחלקת השימור מאחר והממ"דים יהיו מוצעים בצמוד לקיר המוגדר לשימור. בהתאם לאמור, הבקשה מובאת חזרה לוועדה להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו וכן לעניין התכנות הממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט

החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א.		

מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.		

ניקוז 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. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע :	04/09/2025	חוות דעת תכנונית
הועדה מחליטה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להבנות והסכמות. תוך שבוע יש לקבל את התייחסות הצדדים. בהתאם לאמור, הבקשה תובא בפני הועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא וזאת בהתאם להתייחסות שתתקבל מהצדדים. באם ההתייחסות לא תתקבל, הועדה תתכנס על מנת לדון בהתנגדויות שהושמעו.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול	10/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין		

תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :	10/03/2025	חוות דעת תכנונית

סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול		

המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליחיד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליחיד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליחיד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין		

תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפיי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי תנועה,	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים

לדיון		שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	11/11/2024	המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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	06/10/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע :

חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות.		

חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחרגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החרגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25	

מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בנין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בנין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בנין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בנין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בנין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור.		

יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים		

ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 : 203588 תחילת תוקף : 23/01/2016 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022. חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה.	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.		

בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנוותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית		

המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית ג), 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ" מגבול מגרש- לצורך בניית חדר מדרגות תקני חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ" מגבול מגרש- לצורך בניית מעלית תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מספר 1 בניית מרפסות זיז אחוריות, עוקבות לקיים בעומק 2 מ", ובמרחק 2.50 מ" מגבול מגרש בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.90 מ" בתחום קו בניית תמ"א. מרוחקות מגבול מגרש צידי 2.00 מ" שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים	23/01/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	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 למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	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.	17
	אישור מחלקת השימור בכתב	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	20
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	21
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 844.03 ₪	22

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה.

הבקשה נידונה בתאריך 3.9.2025 בועדת התנגדויות. הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות. ניתנו לצדדים זמן של שבוע להגיש הסכמות לבקשה והוחלט כי הבקשה תובא בפני הועדה לדיון פנימי בסדר יום הבא.

אחת ההתנגדויות שהושמעו היא לעניין יח"ד דרומיות כי אינן מקבלות הרחבות כלל ואף החיזוק

הפנימי המוצע להן מקטין את היחיד. עלתה במעמד הדיון סוגיה ובה נדרש לבחון האם ניתן יהיה לאפשר תוספות של חדרי ממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות לבקשה במסגרת תמ"א 38. על כך יש לקבל את חוות הדעת של עו"ד אילנית מיכאלי וכן עו"ד דני ליבמן. בהנחה וניתן יהיה לשלב את הממ"דים הנ"ל, תידרש הבקשה לעבור פרסום חוזר וכן התייחסות של אגף תכנון עיר ומחלקת השימור מאחר והממ"דים יהיו מוצעים בצמוד לקיר המוגדר לשימור.

בהתאם לאמור, הבקשה מובאת חזרה לוועדה להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו וכן לעניין התכנות הממ"דים בחזית הקדמית בהתאם לתקנות.

קווי בניין

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי.

בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מס תיחשב לסטייה ניכרת.

הבניין המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות :

בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022.

בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38.

בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א.

בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א.

חישוב שטחים

הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים.

ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליחיד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליחיד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליחיד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו5 מ"ר מכוח תב"ע 203588.

שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588.

יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות.

מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א.

מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין תב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א.

מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור.

מעלית

המעלית המוצעת אינה בהתאם למאושר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים:

עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה".

התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית.

מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחובר ללובי ושטח זה נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים.

עצים

יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה.

הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור (במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור.

יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית.

נגישות

הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היחיד.

תברואה

יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנורות 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפיי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2018/0030.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 116628 לתיק מס' 2018.0030.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סופר דיל נדל"ן בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מלאכי 4, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30826	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5995	תחילת תוקף	03/03/2014			

תאור הבקשה

חידוש היתר מס' 116628 שהופק בתיק 2018/0030.00 ביום 21.12.2021

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה :
	מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר. תוקפו של היתר זה יהא יפה עד לתאריך 21.07.27.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5995 תחילת תוקף : 03/03/2014 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה ביום 21.12.2021 הונפק היתר בניה מס' : 116628, לתיק בנין מס' : 2018/0030.00 עבור "תוספת 4 קומות וגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות לשימור עפ"י תכנית 10038 ותמ"א 38" הכולל בעלים ומבקש בשם : בריזל פערל וייסבראון אסתר מלכה פאלוך יצחק מרדכי שהינו גם המבקש. תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך : 21.12.2024 כעת פג תוקף ההיתר ומבוקש חידוש להיתר זה כולל שינוי מבקשים ובעלי הנכס, עבור "סופר דיל נדל"ן בע"מ". התקבל נסח טאבו עדכני מיום 22/5/2025 בו רשומים סופר דיל נדל"ן בע"מ כבעלים בחלקה. התקבל טופס בקשה לשינוי שם בעלים וטופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות"	07/09/2025	חוות דעת תכנונית

התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש ההיתר כולל מסמכי שינוי הבעלים.		

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**

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בניה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

תוקפו של היתר זה יהא יפה עד לתאריך 21.07.27.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	2024/0188.00
מספר סידורי	49

נתונים כלליים

סוג בקשה	לא ידוע
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038 ובהתאמה לתכנית 9988 כולל עבודות שימור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קבוצת נתיב בית חדש בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

רד"ק 18 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30026ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית למגורים, סה"כ 6 יח"ד קיימות.

במסגרת בקשה זו מבוקשת הריסת המבנה ובניית בנין חדש בן 5 קומות לחזית רחוב רד"ק ו-6 קומות לחזית אחורית תוך פרוק והרכבה מחדש של חזיתות הבניין ההסטורי.

בבקשה זו מוצעות סה"כ 16 יח"ד לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

להלן תיאור הבקשה :

קומת חניה 3- מפלס 11.9- : מוצע מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת חניה 2- מפלס 9.10- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל מעלית רכב ו-12 מק"ח, בנוסף מוצעים מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת חניה 1- מפלס 6.30- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל מעלית רכב ו-11 מק"ח, בנוסף מוצעים מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע תחתונה מפלס 3.50- : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד וחצר פרטית, מעלית וחדר מדרגות משותף. בנוסף מוצע בחלקו הדרומי של הבניין מחסן וחדר טרפו.

קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע פיתוח שטח, מעלית רכב, לובי כניסה לבניין, 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת זיז לדירה בחזית צפונית ו-2 חצרות פרטים לדירות בחזית הדרומית כמו כן מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה א' מפלס 4.00+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ב' מפלס 7.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ג' מפלס 10.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ד' מפלס 14.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת יח"ד - פנטאהוז הכוללת ממ"ד ומרפסות גג, מעלית וחדר מדרגות משותף, הבנוי המוצע כולל נסיגה כנדרש בתכנית רחביה, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומת הגג מפלס 17.50+ : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני, כמו כן מוצע מרפסת גג הכוללת בריכה לא מקורה עבור יח"ד מס 16 כאשר הגישה הינה באמצעות מדרגות מתוך הדירה.

היתר מקורי להקמת הבניין 1956 : לא קיים היתר בניה מקורי לבניין, הבניין נבנה בשנות ה-30 של המאה הקודמת עפ"י תיק תיעוד.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, 120% בנייה, בינוי עד 2 קומות.

תוכנית מס' 9988 תכנית מתאר שכונת רחביה – התכנית מייחדת את החלקה לאזור מגורים חדש ב'. בינוי עד 5 קומות. קומת הגג בנסיגה. 178.8% בנייה מרבית.

קו בנין קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. תכנית בינוי עד 42% משטח החלקה.

היתרי בניה קודמים למבנה :

1953/0718.00 תוספת בניה 2 קומות חדשות ללא שינוי בקומת הקרקע הופק היתר בנייה.

תקן חנייה לפי 5166ב : תקן חנייה גבוה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חו"ד מאת אד' אפי זלצמן בשם מהנדס העיר :

מידע קודם

מתאריך	
07/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. יש לגשת להסדרי תנועה ולקבל אישור סופי עבור החניה המוצעת כתנאי למתן היתר. קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות. כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה. ע"פ תקנות בנייה במרווחים ניתן לאפשר מהלך מדרגות מחוץ לקו הבניין עבור ירידה אל חדר הטרפו. המבואה המוצעת אינה במסגרת המותר מכוח תקנות אלו. בהתאם לאמור, יש לצמצם את הבינוי הנ"ל אל תחום קו הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת

הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. דירות: כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. גובה המבנה: מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו 5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל: יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות: הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה החמישית עד 2.5 מ', ניתנה חריגה של קומה, בוצעה נסיגה בקומה העליונה - אין מניעה מלאשר קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל 2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר.		

מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988. עפ"י תב"ע 253286 ניתן לאפשר שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות. יש לציין זאת על גבי ההרמוניקה כי שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות אלו הינן מכוח התכנית הנ"ל. תברואה חו"ד מחלקת שימור : אין לאשר חדר אשפה במרכז החזית הקדמית אלא במיקום צדי, רצוי בתחום הבניין מאחר ומדובר בבניין חדש, או מסווה על ידי צמחיה/ עצים לשימור. חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988). פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא		

יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988. עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח. מי נגר : 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. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן.	07/09/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חו"ד מחודשת במחלקת דרכים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה חו"ד הנדסית : לא נדרש פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש - הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות +קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב +קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד והקמת בניין בן 17 יח"ד . תוספת קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 מותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 10% בזכויות הבנייה מתכנית 9988 קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות.		

כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה. ע"פ תקנות בנייה במרווחים ניתן לאפשר מהלך מדרגות מחוץ לקו הבניין עבור ירידה אל חדר הטרפו. המבואה המוצעת אינה במסגרת המותר מכוח תקנות אלו. בהתאם לאמור, יש לצמצם את הבינוי הנ"ל אל תחום קו הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע עומד במותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא2/38. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת בגובה הקומות לחזית אחורית (חריגה בקומה אחת), כמו כן חריגה של 9.61% בנייה מהמאוסר במסגרת תכנית מתאר רחביה. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש . 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.		

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. 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, עקירה והעתקה. יש להקפיד על הנחיות מתאימות לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. חוות דעת הוועדה המחוזית : התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י סגן מתכננת המחוז. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב רד"ק 18 בשכונת רחביה . שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 860 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין בן 3 קומות, קומת הקרקע נבנתה בראשית שנות ה-30 של המאה ה-20, שתי הקומות הנוספות נבנו בשנות ה-50 אשר נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. קיימות 6 יח"ד. הבקשה מציעה הריסת הבניין הקיים ובניית מבנה בן 5 קומות לחזית כלפי רחוב רד"ק ו-6 קומות כלפי החזית האחורית מעל 2-3 קומות חניון תת קרקעי ומחסנים , עבור 16 יח"ד. הבניין המוצע הינו בהיקף של כ- 1,840 מ"ר מעל הקרקע המהווים כ- 214 % בניה מרביים, קווי הבניין המוצעים הינם : 6 מ' קידמי, כ-4 מ' צידי, 5 מ' אחורי. על המגרש חלה תכנית המתאר לשכונת רחביה, תכנית מס' 9988 אשר אושרה בשנת 2015 , המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש ב'. לפי תכנית 9988 באזור מגורים חדש ב' מתאפשרת בניה של 5 קומות בכל חתך, 178.8% בניה, קווי בניין : צידי 4 מ', אחורי – 5 מ', קדמי- 6 מ'. נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית בהתייחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות להלן : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.		

גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו 5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל : *יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. *יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה החמישית עד 2.5 מ', ניתנה חריגה של קומה, בוצעה נסיגה בקומה העליונה - אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל 2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר. מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות :		

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988. עפ"י תב"ע 253286 ניתן לאפשר שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות. יש לציין זאת על גבי ההרמוניקה כי שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות אלו הינן מכוח התכנית הנ"ל. תברואה חוו"ד מחלקת שימור : אין לאשר חדר אשפה במרכז החזית הקדמית אלא במיקום צדי, רצוי בתחום הבניין מאחר ומדובר בבניין חדש, או מסווה על ידי צמחיה/ עצים לשימור. חוו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988). פיתוח שטח תכנית פיתוח : חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988. עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.		

מי נגר : יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המ' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חו"ד מחודשת במחלקת דרכים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת שימור : טרם אושר. חו"ד הנדסית : לא נדרש קווי בניין :	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו 5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות.		

עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר. מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד, עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו - 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988. יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988).		

פיתוח שטח תכנית פיתוח : חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988. עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח. לא התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : 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. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן 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.		
חו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חו"ד מחודשת במחלקת דרכים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת שימור : טרם אושר. חו"ד הנדסית : לא נדרש קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטחים : שטחים עיקריים :	23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח עיקרי מותר לבינוי 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.		

כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר. מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988. יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988). פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא		

יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988. עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח. לא התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : 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. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן 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 : 9988	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חו"ד מחודשת במחלקת דרכים. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת שימור : טרם אושר. חו"ד הנדסית : לא נדרש פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש - הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות + קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב + קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד והקמת בניין בן 17 יח"ד . תוספת קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 מותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 10% בזכויות הבנייה מתכנית 9988		

קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבנין 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת בגובה הקומות לחזית אחורית (חריגה בקומה אחת), כמו כן חריגה של 9.61% בנייה מהמאוסר במסגרת תכנית מתאר רחביה. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש . 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. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. 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, עקירה והעתקה. יש להקפיד על הנחיות מתאימות לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. חוות דעת הוועדה המחוזית : התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י סגן מתכננת המחוז. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב רד"ק 18 בשכונת רחביה . שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 860 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין בן 3 קומות, קומת הקרקע נבנתה בראשית שנות ה-30 של המאה ה-20, שתי הקומות הנוספות נבנו בשנות ה-50 אשר נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. קיימות 6 יח"ד. הבקשה מציעה הריסת הבניין הקיים ובניית מבנה בן 5 קומות לחזית כלפי רחוב רד"ק ו-6 קומות כלפי החזית האחורית מעל 2-3 קומות חניון תת קרקעי ומחסנים , עבור 16 יח"ד. הבינוי המוצע הינו בהיקף של כ- 1,840 מ"ר מעל הקרקע המהווים כ-214 % בניה מרביים, קווי הבניין המוצעים הינם : 6 מ' קידמי, כ-4 מ' צידי, 5 מ' אחורי. על המגרש חלה תכנית המתאר לשכונת רחביה, תכנית מס' 9988 אשר אושרה בשנת 2015 , המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש ב'. לפי תכנית 9988 באזור מגורים חדש ב' מתאפשרת בניה של 5 קומות בכל חתך, 178.8% בניה, קווי בניין : צידי 4 מ', אחורי – 5 מ', קדמי- 6 מ'. נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית בהתייחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות להלן : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.		

גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר. מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות :		

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה אך תואמות לתכנית 651880 – אין מניעה מלאשר - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. - יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חוו"ד מחלקת שימור : אין לאשר חדר אשפה במרכז החזית הקדמית אלא במיקום צדי, רצוי בתחום הבניין מאחר ומדובר בבניין חדש, או מסווה על ידי צמחיה/ עצים לשימור. חוו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988). פיתוח שטח תכנית פיתוח : חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988. עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח. לא התקבל אישור שפי"ע.		

מי נגר : 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 המו"ל לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות +קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב +קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד והקמת בניין בן 17 יח"ד. תוספת קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 מותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 10% בזכויות הבנייה מתכנית 9988	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך 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
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	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

14	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י
15	אישור בית המודל
16	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.
17	אישור מחלקת השימור

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן.

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה

עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית.

יש לגשת להסדרי תנועה ולקבל אישור סופי עבור החניה המוצעת כתנאי למתן היתר.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :

חזית קדמית מזרחית – 4 מ'.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'.

חזית אחורית מערבית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות.

כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה. ע"פ תקנות בנייה במרווחים ניתן לאפשר מהלך מדרגות מחוץ לקו הבניין עבור ירידה אל חדר הטרפו. המבואה המוצעת אינה במסגרת המותר מכוח תקנות אלו. בהתאם לאמור, יש לצמצם את הבינוי הנ"ל אל תחום קו הבניין.

לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק.

עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר.

גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו-5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה.

עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל :

יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת.

יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.

חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בניה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות.

עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה החמישית עד 2.5 מ', ניתנה חריגה של קומה, בוצעה נסיגה בקומה העליונה - אין מניעה מלאשר

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר.

מחסנים :

מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו - 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה

יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988.

עפ"י תב"ע 253286 ניתן לאפשר שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות. יש לציין זאת על גבי ההרמוניקה כי שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות אלו הינן מכוח התכנית הנ"ל.

תברואה

חוו"ד מחלקת שימור : אין לאשר חדר אשפה במרכז החזית הקדמית אלא במיקום צדי, רצוי בתחום הבניין מאחר ומדובר בבניין חדש, או מסווה על ידי צמחיה/ עצים לשימור.

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988).

פיתוח שטח

תכנית פיתוח :

חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038.

גדרות :

מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988.

עצים :

הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה.

כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

מי נגר :

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.

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2020/0380.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבות ותוספת קומות מכוח תמ"א 38, תוספת מרפסות ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עציון גבר 4 בעמ ספרין- לנדריק התדשות ערונית
עורך הבקשה	שוהט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עציון גבר 4 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	198	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
791947	תחילת תוקף	27/02/2021			

תאור הבקשה

ת.ב. 20/380 רחוב עציון גבר 4 – תמ"א 38

גוש : 30245

חלקה : 198

ביום 3.11.2022 התקיים דיון בוועדה מקומית. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ביום 21.5.2023 הועברה הבקשה לגורמים לצורך השלמת תנאים לקראת קבלת היתר בנייה. חלק מהתנאים הושלמו.

כעת פנה ע"ב בבקשה לאחד 2 יח"ד לדופלקס ובכך לצמצם את מספר יח"ד המוצעות. מוצעת איחוד יח"ד מספר 11 במפלס +14.68 ולהפכה לדופלקס יחד עם יח"ד 13 במפלס +18.08. עקב איחוד הדירות מוצע ביטול של חדר ממ"ד בקומה חלקית עליונה במפלס +18.08.

כמו כן, מוצע שינוי בקומת המחסנים במפלס 1.36-. מוצע ביטול של מחסן עבור חדר מאגר מים ומוצע שינוי בחלוקת המחסנים במפלס זה.

בעקבות דרישת נגישות/בטיחות, מוצע שינוי של מיקום חדר המעלית והסטתו אל פנים המבנה כך שהינו ממורכז בשטח המעבר המוצע בכניסה למבנה.

מידע קודם

מתאריך	
08/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצה האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 3.11.2022 התקיים דיון בוועדה מקומית. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 21.5.2023 הועברה הבקשה לגורמים לצורך השלמת תנאים לקראת קבלת היתר בנייה. חלק מהתנאים הושלמו. כעת פנה ע"ב בבקשה לאחד 2 יח"ד לדופלקס ובכך לצמצם את מספר יח"ד המוצעות. מוצעת איחוד יח"ד מספר 11 במפלס +14.68 ולהפכה לדופלקס יחד עם יח"ד 13 במפלס +18.08. עקב איחוד הדירות מוצע ביטול של חדר ממ"ד בקומה חלקית עליונה במפלס +18.08. כמו כן, מוצע שינוי בקומת המחסנים במפלס 1.36-. מוצע ביטול של מחסן עבור חדר מאגר מים ומוצע שינוי בחלוקת המחסנים במפלס זה. בעקבות דרישת נגישות/בטיחות, מוצע שינוי של מיקום חדר המעלית והסטתו אל פנים המבנה כך שהינו ממורכז בשטח

המעבר המוצע בכניסה למבנה. אין מניעה מלאשר את השינויים המוצעים וזאת בכפוף לאישורים הכרוכים בנ"ל: כבאות, הג"א, נגישות, גיחון וכו'.. כמו כן, יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנ"ל לאחר הפחתת יח"ד כתנאי למתן היתר בנייה. באם לאחר שהועברה הבקשה לגורמים לראשונה הושלמו כבר התנאים הנ"ל, יש לפנות בשנית אל המחלקות ולתאם את האישורים בהתאם לשינויים המבוקשים. יתר החלטת ועדה מיום 3.11.2022 עומדת בעינה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 791947 תחילת תוקף : 27/02/2021 ייעוד הקרקע : .	07/09/2025	חוות דעת תכנונית
בניה לפי תכנית 10038, הרחבות לדירות קיימות, ובניה של 6 יח"ד ב-2.5 קומות חדשות, מעל 8 יח"ד קיימות ב-4 קומות קיימות. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק של למעלה מ-1.5 מ" הקלה בדבר בניית מרפסות זיז מעבר לקו בניין עד ל-40% מהמרווח. הקלה בגין מחסן מעל 8% ועד 20 מטר.	21/05/2023	הכנת נוסח פרסום
	22/03/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את

אין מניעה לאשר את האיחוד הנ"ל בכפוף להצגת והוכחה כי שטחי הקומות החדשות עומדים במותר. ע"פ חישוב, נראה כי ישנה חריגה בשטחי הקומות החדשות. מותר 650 מ"ר, מוצע 695 מ"ר. תיקונים גרפיים ע"פ תכנית 1a.		הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצה האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. אין מניעה לאשר את האיחוד הנ"ל בכפוף להצגת והוכחה כי שטחי הקומות החדשות עומדים במותר. ע"פ חישוב, נראה כי ישנה חריגה בשטחי הקומות החדשות. מותר 650 מ"ר, מוצע 695 מ"ר. תיקונים גרפיים ע"פ תכנית 1a.	09/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 791947 תחילת תוקף : 27/02/2021 ייעוד הקרקע :	05/03/2023	חוות דעת תכנונית
התיק הנ"ל הובא בפני הועדה לצורך הכרעה לעניין החניה וכן	03/11/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את

לצורך התייחסות לעניין ההתנגדויות שהושמעו לעניין החניה. הועדה דוחה את ההתנגדות לעניין החניה מאחר ומדבור במגרש הנמצא בקירוב לציר רק"ל . בנוסף ע"פ תקן דרושים 9 מקומות חניה. ניתן פתרון ל6 מקומות חניה בסידור מחדש בחניה משותפת. על כן, הועדה פוטרת מ3 מקומות חניה. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 פרט לעמודת ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – ניתן לאשר מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים המרפסות מוצעות בתוך תחום קווי בניין של תכנית נקודתית לשינוי קווי בניין בחלקה זו. קומת מחסנים מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמותר. חדר טכני ניתן לאשר בכפוף להצגת שטחו עד 2% משטח החלקה. ביטול כניסה לבניין דרך קומת המחסנים ותכנון גישה לבניין דרך קומת הקרקע הראשית – אין מניעה לאשר. לגבי תכנון הכניסה הראשית יש להציע חלופות עיצוביות לכניסה הראשית למבנה. לנסות ולייצר פרט אשר יבדיל את הכניסה משאר החזית בתאום עם מח' תכנון (חו"ד תכנון עיר) . 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. 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 . 5. יש להציע נטיעת עצים חדשים בחלקה. 6. אין להגביה גובה גדרות קיימים. יש לציין מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. 7. הבקשה מציעה הסטת שביל הגישה לכניסה למבנה בצמוד לגבול המגרש בחזית הצפונית. יש למקם את שביל הגישה במרחק של לא פחות מ-1.2 מ' ולהציע על גבול המגרש רצועת	הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

גינן. קומות טיפוסיות תוספות בניה - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 100038 – ניתן לאשר. מרפסות זיז מוצעות כל מרפסות הזיז המוצעות הינן בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 791947 בעומק של עד 2 מטר - בהתאם להקלה שפורסמה לעניין עומק – אין מניעה לאשר.. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. חזית אחורית דרומית, מרפסות דירות 3,5,6 עולות על פרט מסגרת חלון. יש להציע פרט שילוב בין השניים, או לפחות למרכז את המרפסות בהתאם לפתחים (כמו מה שמופיע בדירה (4 משטחים מרוצפים בק"ק (דירות 1-2), יש לצמצם שטח מרוצף למקסימום 14 מ"ר ליח"ד. בדירה מס' 1 יש להציע פודסט מדרגות ירידה מהדירה וחצר מרוצפת במפלס הקרקע הקיימת ללא הגבהה וללא מעקה הזכוכית הנראה בחזיתות. רחבה מרוצפת דירה מס' 2 יש להשאיר מרווח מינימאלי של 60 ס"מ מגבול המגרש לטובת רצועת גינן. קומות ד' ה' – קומות חדשות מוצעות הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ו' – קומה חלקית מוצעת הקומה החלקית החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
מובא להכרעת הועדה לעניין החניה בהתאם להמלצת המחלקה להסדרי תנועה וכן לצורך מתן התייחסות לעניין ההתנגדויות שהוצגו במעמד ועדת התנגדויות.	18/10/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 791947 תחילת תוקף : 27/02/2021 ייעוד הקרקע : חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד עדכנית ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 24.2.2022 קיימות 8 יח"ד בבניין מוצעת תוספת של 6 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור התוספת 9 מקומות חניה מוצע פתרון חניה במגרש חניה עם זיקת הנאה לחלקה המבוקשת. הסדרת 6 מקומות חניה נוספים. סה"כ חסרים 3 מקומות חניה. לעניין זיקת הנאה – אין שינוי. אין פגיעה וגריעה מהזכויות זיקת הנאה. נושא החניה מובא להכרעת הוועדה. חו"ד מח' שימור מחוץ איזורי השימור והעיר ההיסטורית – לא נדרש. חו"ד המחלקות טרם דיון בועדה חו"ד מח' תברואה – התקבלה. חו"ד מח' שפ"ע – התקבלה – נדרש נטיעת 3 עצים בוגרים כפיצוי נופי – כתנאי למתן טופס 4. חו"ד מח' דרכים – התקבלה – תכנית מאושרת בהתאם לאישור צוות בקרת תנועה. חו"ד מח' איכות הסביבה – התקבלה. חו"ד מחלקת רישוי קווי בניין הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י	03/10/2022	חוות דעת תכנונית

תמ"א 38 פרט לעמודת ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – ניתן לאחר מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים המרפסות מוצעות בתוך תחום קווי בניין של תכנית נקודתית לשינוי קווי בניין בחלקה זו קומת מחסנים מחסנים אין מניעה לאחר בכפוף להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמות. חדר טכני ניתן לאחר בכפוף להצגת שטחו עד 2% משטח החלקה. ביטול כניסה לבניין דרך קומת המחסנים ותכנון גישה לבניין דרך קומת הקרקע הראשית – אין מניעה לאחר. לגבי תכנון הכניסה הראשית יש להציע חלופות עיצוביות לכניסה הראשית למבנה. לנסות ולייצר פרט אשר יבדיל את הכניסה משאר החזית בתאום עם מח' תכנון (חוו"ד תכנון עיר) קומת קרקע מעלית ומבואה בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאחר. 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. 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 . 5. יש להציע נטיעת עצים חדשים בחלקה. 6. אין להגביה גובה גדרות קיימים. יש לציין מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. 7. הבקשה מציעה הסטת שביל הגישה לכניסה למבנה בצמוד לגבול המגרש בחזית הצפונית. יש למקם את שביל הגישה במרחק של לא פחות מ-1.2 מ' ולהציע על גבול המגרש רצועת גינון. קומות טיפוסיות תוספות בניה - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 100038 – ניתן		

לאשר. מרפסות זיז מוצעות כל מרפסות הזיז המוצעות הינן בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 791947 בעומק של עד 2 מטר - בהתאם להקלה שפורסמה לעניין עומק – אין מניעה לאשר.. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. חזית אחורית דרומית, מרפסות דירות 3,5,6 עולות על פרט מסגרת חלון. יש להציע פרט שילוב בין השניים, או לפחות למרכז את המרפסות בהתאם לפתחים (כמו מה שמופיע בדירה 4) משטחים מרוצפים בק"ק (דירות 1-2), יש לצמצם שטח מרוצף למקסימום 14 מ"ר ליח"ד. בדירה מס' 1 יש להציע פודסט מדרגות ירידה מהדירה וחצר מרוצפת במפלס הקרקע הקיימת ללא הגבהה וללא מעקה הזכוכית הנראה בחזיתות. רחבה מרוצפת דירה מס' 2 יש להשאיר מרווח מינימאלי של 60 ס"מ מגבול המגרש לטובת רצועת גינון. קומות ד' ה' – קומות חדשות מוצעות הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ו' – קומה חלקית מוצעת הקומה החלקית החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
הבקשה ירדה מסדר היום עפי בקשת המבקש.	06/07/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
הבקשה ירדה מסדר לבקשת המבקש	23/03/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
ת.ב. 20/380 רחוב עציון 4 – תמ"א 38 גוש : 30245	13/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חלקה : 198 חוות דעת שנייה ביום 30.11.2021 התקיים דיון בוועדה מקומית. הוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד הסדרי תנועה לאחר שעורך הבקשה יגיש להם תכנית מתוקנת של פתרון חניה לפי העיקרון שהוצג במעמד הועדה. חו"ד המחלקה להסדר תנועה : מוצע במסגרת תמא 1-38 תוספת של 6 יח"ד , נדרש 9 מק"ח מוצע פתרון חניה במגרש חניה עם זיקת הנאה לחלקה המבוקשת הסדרת 6 מק"ח נוספים. המלצה מובא להכרעת הועדה לעניין החניה בהתאם להמלצת המחלקה להסדרי תנועה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 791947 תחילת תוקף : 27/02/2021 ייעוד הקרקע : חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות	13/03/2022	חוות דעת תכנונית

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד הסדרי תנועה לאחר שעורך הבקשה יגיש להם תכנית מתוקנת של פתרון החניה לפי העיקרון שהוצג במעמד הוועדה. יש לסמן את מחסום החניה ולהציג לו היתר ככל שקיים.	03/11/2021	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממחלקת הסדרי תנועה : קיימות 8 יח"ד בבניין מוצעת תוספת של 6 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור התוספת 10 מקומות חניה לא מוצעת חניה בתחום החלקה. להלן המלצת מח' הסדרי תנועה : החניה המשותפת בתפוסה מלאה , ממליצים על ביצוע תמ"א 38/2 להלן המלצת מח' תכנון עיר בנידון : התכנית מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות. 4 יח"ד מוצעות מעל שטח של 95 מ"ר ו-2 יח"ד מוצעות בשטח הקטן מ"ר 95. לא מוצעות בהתאם לתקן החניה נדרשת תוספת של 10 חניות. לא מוצעות חניות בתכנית. עקב נתוני החלקה והפרשי המפלסים בין רחבות החניה הקיימות לשטח החלקה, לא ניתן להציע חניה בתחומי החלקה. ניתן להציע מכפילי חניה במגרש המשותף ברחוב יצחק בסאן באישור רמ"י. המלצת מחלקת תושי"ה הממליצה לשקול חלופה של תמ"א 2 מצורפת לעיל. נושא החניה מובא להכרעת הוועדה. חו"ד מח' שימור מחוץ איזורי השימור והעיר ההיסטורית – לא נדרש. חו"ד מח' תברואה – התקבלה. חו"ד מח' שפ"ע – התקבלה – נדרש נטיעת 3 עצים בוגרים כפיצוי נופי – כתנאי למתן טופס 4. חו"ד מח' דרכים – התקבלה – תכנית מאושרת בהתאם לאישור צוות בקרת תנועה. חו"ד מח' איכות הסביבה – התקבלה. קווי בניין	09/05/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 פרט לעמודת ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – ניתן לאשר מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים המרפסות מוצעות בתוך תחום קווי בניין של תכנית נקודתית לשינוי קווי בניין בחלקה זו קומת מחסנים מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמותר. חדר טכני ניתן לאשר בכפוף להצגת שטחו עד 2% משטח החלקה. ביטול כניסה לבניין דרך קומת המחסנים ותכנון גישה לבניין דרך קומת הקרקע הראשית – אין מניעה לאשר. לגבי תכנון הכניסה הראשית יש להציע חלופות עיצוביות לכניסה הראשית למבנה. לנסות ולייצר פרט אשר יבדיל את הכניסה משאר החזית בתאום עם מח' תכנון (חוו"ד תכנון עיר) קומת קרקע מעלית ומבואה בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. 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. 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 . 5. יש להציע נטיעת עצים חדשים בחלקה. 6. אין להגביה גובה גדרות קיימים. יש לציין מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. 7. הבקשה מציעה הסטת שביל הגישה לכניסה למבנה בצמוד לגבול המגרש בחזית הצפונית. יש למקם את שביל הגישה במרחק של לא פחות מ-1.2 מ' ולהציע על גבול המגרש רצועת גינון. קומות טיפוסיות		

תוספות בניה - בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 100038 – ניתן לאשר. מרפסות זיז מוצעות כל מרפסות הזיז המוצעות הינן בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 791947 בעומק של עד 2 מטר -בהתאם להקלה שפורסמה לעניין עומק – אין מניעה לאשר.. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. חזית אחורית דרומית, מרפסות דירות 3,5,6 עולות על פרט מסגרת חלון. יש להציע פרט שילוב בין השניים, או לפחות למרכז את המרפסות בהתאם לפתחים (כמו מה שמופיע בדירה (4 משטחים מרוצפים בק"ק (דירות 1-2), יש לצמצם שטח מרוצף למקסימום 14 מ"ר ליח"ד. בדירה מס' 1 יש להציע פודסט מדרגות ירידה מהדירה וחצר מרוצפת במפלס הקרקע הקיימת ללא הגבהה וללא מעקה הזכוכית הנראה בחזיתות. רחבה מרוצפת דירה מס' 2 יש להשאיר מרווח מינימאלי של 60 ס"מ מגבול המגרש לטובת רצועת גינון. קומות ד' ה' – קומות חדשות מוצעות הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ו' – קומה חלקית מוצעת הקומה החלקית החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. התנגדויות התקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי הבניינים הסמוכים להלן עיקרי ההתנגדויות: מצוקת חניה קשה באיזור אשר תגבר עם תוספת יח"ד באיזור. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת מח' תכנון עיר התקבלה חו"ד מאת צחי רוזליס בשם מהנדס העיר - 15290 : א. רקע תכנוני שכונה	04/03/2021	חוות דעת תכנונית

כתובת		
גוש וחלקה		
שטח התוכנית (מ"ר)		
רמת אשכול		
עציון גבר 4		
30245/198		
642		
1. תיאור מצב קיים : מבנה בן 4 קומות, 2 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד		
2. מועד הקמת המבנה : שנת 71, עפ"י היתר מקורי (מצ"ב בתיק)		
3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038 :		
· המגרש אינו בתחום העיר ההיסטורית		
· הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית		
· הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית		
· הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות		
4. רקע סטטוטורי- תוכניות :		
תכנית מס' 1442 א' משנת 1972- התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, 93% בניה ב 4 קומות. קווי בנין : קדמיים- כמסומן בתשריט ע"ג המבנה עם אפשרות להבלטת מרפסת בחזית עד מקסימום 1.5 מ'.		
היתרי בניה קודמים למבנה/ים :		
5. נתונים סטטוטוריים :		
זכויות בניה (מ"ר)		
קומות		
קווי בניין		
הערות		
עיקרי		
שירות		
קדמי		

אחורי		
צידי		
597.06		
-		
4		
קונטור הבניין		
תכנית 1442 א'		
6. מדיניות תכנונית : ע"פ תכנית מתאר 2000 אזור בינוי עד 6 קומות.		
7. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן גבוה (1:1) לדירות עד 95 מ"ר, 1:2 לדירות מעל 95 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 200 מ"ר.		
2. תוספת 2.5 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יח"ד קיימות.		
3. שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות בקונטור המבנה כשטח עיקרי		
4. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים.		
5. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית ו-2 בחזיתות הצידיות.		
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. תוספת 2.5 קומות חדשות. סה"כ 6.5 קומות		
1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 196.6 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים.		
1.3. תוספת 6 יח"ד ב-2.5 הקומות הנוספות		

1.4. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 246.53 מ"ר מירבי . 1.5. אחוזי בניה מירביים מוצעים 289.96%, אחוזי בניה לפי מדיניות 93%- פער 196.96 1.6. הבקשה מציעה כניסה ממפלס הכניסה המקורי לבנין ומבטלת את הכניסה האחורית אל קומת המחסנים. 1.7. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 239.38 מ"ר 1.8. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית-עגול כלפי מעלה) (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז'): 2 יח"ד. 1.9. הבקשה אינה מציעה תוספת חניה עבור המתחם. התכנית מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות. 4 יח"ד מוצעות מעל שטח של 95 מ"ר ו-2 יח"ד מוצעות בשטח הקטן 95 מ"ר. בהתאם לתקן החניה נדרשת תוספת של 10 חניות. 1.10. תוספת 496.72 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 1.11. התכנית מציעה הסבת שטחי שירות שאין בהם צורך כגון מקלט וחדר הסקה לטובת מחסנים. סעיף 4.1.2.1 סעיף קטן 1ב' לפי תכנית 10038. 1.12. הבקשה מציעה מחסנים בקומות המרתף כמספר יחידות הדיור 1.13. התכנית מציעה בקומות הטיפוסיות אשר מעל קומת הקרקע ממ"דים בשטח 169.19 (קיים וחדש) מ"ר 2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות : האדריכל הצהיר כי הוא מציע תוספות מכח תכניות אחרות . · מרפסות- מכח תקנות. · מעליות- מכח תכנית 5022א' · מחסנים- מכח תקנות. 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 : התכנית חורגת ממדיניות מתאר 2000 בחצי קומה אך תואמת את המדיניות לנושא אחוזי הבניה.		

3. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. ומציעה בינוי בקווי בניין 2 מ' - חזית קדמית וצידית, 3 מ' - חזית אחורית. 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 6.5 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות. יצויין כי מבנים רבים בשכונה מנמצאים בהליך תוספת קומות במסגרת תכנית תמ"א 38. 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. הערות נוספות להלן. 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 20/5/2019 בעלים בחלקה. 87.5% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. תושי"ה : 2. מהנדס תמ"א 38 : חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15290 רחוב עציון גבר 4 - ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 / חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 23.01.20 : 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים : ? תכנית הגשה נכונה לתאריך 19.11.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס מנחם שטיין נכונה לתאריך 10.09.19. ? דו"ח בדיקת מבנה מס' 01814 : "איתור אלמנטים קונסטרוקטיביים למבנה" של חברת msi טכנולוגיות ניתור	

מתקדמות מתאריך 25.06.19. ? דו"ח ביסוס מס' 207195 של המהנדס יובל רימון (אגסי רימון הנדסת קרקע וביסוס) מתאריך 25.02.18. ? דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שנערך ע"י המהנדס מנחם שטיין 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 מבנה קיים : מדובר במבנה שהוקם עפ"י הצהרת המהנדס בשנת 1971. הבניין הינו גוש יחיד בעל ארבע קומות עליות וקומת מרתף. כל קומה מחולקת לשניים, וכל חצי נמצא בהפרש מפלס של חצי קומה לעומת השני. החצי הנמוך של קומת המרתף טמון במלואו באדמה. החצי העליון טמון למחצה. קומה זאת משמשת למחסנים. הכניסה הינה מקומת הקרקע. שלד המבנה מורכב מתקרות מקשיות בעובי של 13 עד 14 ס"מ הנשענות על קירות פנימיים מבטון מזויין, קורות תחתונות ועמודים בודדים וקירות מעטפת מבטון טרומי מחופה באבן. שטח המבנה הינו כ- 750 מ"ר. לפי חישוב שערכתי על פי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.25 (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 : חיזוק המבנה כולל בנייה של פיר ממ"דים ומבואה בעלת קירות חיצוניים מבטון מזויין, סמוכים לחזית הצפונית בקצה המערבי, כנ"ל, אך בצמוד לחזית המזרחית, פיר מעליות באמצע החזית המזרחית וקירות חדשים מבטון מזויין, הנצמדים לקירות המעטפת של המבנה בצידם החיצוני, ומחברים אליהם בעזרת אמצעים מכניים (קוצים). פיר המדרגות יחוזק ע"י זוג של פרופילים Ihs בקצה הפנימיה של אחד הקירות האורכיים. המתכנן מתבקש להוסיף זוג נוסף בקצה הקיר השני. בנוסף פיר המדרגות יחוזק בשני עמודי בטון באותם הקירות, אך קרוב למעטפת הבניין.		

התקרה הקיימת העליונה תחזוק ע"י השלמת יציקה בעובי של 7.0 ס"מ. כאמור, בקומות הקיימות הבניין יורחב ע"י פירי הממ"דים, והמבואות שלהם. על המבנה הקיים יבנו שלוש קומות חדשות. הראשונה על כל שטח בקומה, השנייה והשלישית בנסיגה זו מזו. שלוש התקרות החדשות הינן תקרות צלעות בעובי כולל של 30 ס"מ ($d=25+5$) שתי התקרות הראשונות מצולבות והתקרה העליונה מתוחה בכיוון אחד. בשתי התקרות הראשונות צומחים עמודים הנושאים את התקרות הנסוגות. המילוי אמנם התבטל באותם האזורים שהעמודים שתולים, אבל העומס שהם מעבירים עדין נישא על גבי צלעות התקרה. המתכנן מתבקש לשנות את הסכימה הסטטית כך שהעמודים הצומחים יעבירו את העומס לקורות סמויות בתוך התקרה ולא לתקרה עצמה. ראה את הסימון על גבי תכנית הקונסטרוקציה. בנוסף, מתוכננות מרפסות זיזיות בקומות הקיימות. במקומות שניתן להשיג ריתום מספיק לתוך האלמנטים האנכיים החדשים, המרפסות יבנו מבטון מזויין. במקומות אחרים המרפסות יבנו בעזרת קורות זיזיות מפלדה, שירתמו לתוך התקרות הקיימות. שטח המבנה המורחב הינו כ- 1,834 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 קשים השייכים לתצורת "נצר". 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 2.0 מ', ואף יותר. 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. עבודות הביסוס לקירות החיזוק הפנימיים תבוצענה בשלבים. 5. אנליזה דינמית עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס מנחם שטיין, 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 לא נתגלו אי התאמות מהותיות בין תכניות קונסטרוקציה ואדריכלות. יש לעדכן את תכניות הקונסטרוקציה עפ"י ההערות שנרשמו בסעיף מס' 3. 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 בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 8. התניות להיתר : ה. יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת הטופינג מעל תקרת הגג ויציקת התקרה הראשונה החדשה, משך התקופה בה יורכבו רגלי מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות. ו. יש לפנות זמנית את הדיירים בזמן ביצוע הדיפון והחפירה למרתפים. הבניין יאכלס מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מיועץ הקרקע וממהנדס המתכנן. ז. על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות, בפרט שחלק מהעבודות יבוצעו מתוך הדירות. ח. עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה. ט. המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. י. הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה. יא. יש לעדכן את התכניות עפ"י ההערות בסעיפים 3 ו-6.		

לסיכום, מבדיקתי עולה כי 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 ורישום הערות עפ"י סעיף 8 כתנאי להיתר. ו. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 11.2019 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: 1. תכנון- - אין להגביה גובה גדרות קיימים. יש לציין מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. - גובה חדר יציאה לגג יהיה 2.2 מ' עפ"י הנחיות, יש לסמן מידות ומפלסים. - הבקשה מציעה הסטת שביל הגישה לכניסה למבנה בצמוד לגבול המגרש בחזית הצפונית. יש למקם את שביל הגישה במרחק של לא פחות מ-1.2 מ' ולהציע על גבול המגרש רצועת גינון. 2. קווי בניין- הבקשה מציעה בינוי בקווי בניין 2 מ' - חזית קדמית וצידית, 3 מ' - חזית אחורית. מקובל 3. מרפסות- - מרפסות חזית דרומית מוצעות בחריגה מקו בנין תמ"א 38. הוגשה תב"ע מס' 791947 לשינוי קווי הבנין. בתאריך 11.12.19 הוחלט על הפקדת התכנית בתנאים. ההחלטה מתייחסת לעובדה שהתוספות מבוקשות כלפי ייעודים ציבוריים וחניה ולכן קווי הבנין המוצעים מקובלים. תנאי להיתר יהיה אישור והפקדת התב"ע. - יש לציין על כלל המרפסות גודל במ"ר והאם קיימת בהיתר מס./מוצעת. - חזית אחורית דרומית, מרפסות דירות 3,5,6 עולות על פרט מסגרת חלון. יש להציע פרט שילוב בין השניים, או לפחות למרכז את המרפסות בהתאם לפתחים (כמו מה שמופיע בדירה 4) - משטחים מרוצפים בק"ק (דירות 1-2), יש לצמצם שטח מרוצף למקסימום 14 מ"ר ליח"ד. - בדירה מס' 1 יש להציע פודסט מדרגות ירידה מהדירה וחצר מרוצפת במפלס הקרקע הקיימת ללא הגבהה וללא מעקה הזכוכית הנראה בחזיתות. - רחבה מרוצפת דירה מס' 2 יש להשאיר מרווח מינימאלי של 60 ס"מ מגבול המגרש לטובת רצועת גינון. 4. מרחבים מוגנים- לכל דירה חדש וקיים מוצע ממ"ד. עמודות הממ"דים המזרחית והמערבית חוצות בחלקן את קו		

בנין תמ"א 38. הממד"ים מוצעים בגודל מינימאלי של עד 9 מ"ר. מקובל על אגף תכנון. 5. חניה- התכנית מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות. 4 יח"ד מוצעות מעל שטח של 95 מ"ר ו-2 יח"ד מוצעות בשטח הקטן מ-95 מ"ר. בהתאם לתקן החניה נדרשת תוספת של 10 חניות. לא מוצעות חניות בתכנית. עקב נתוני החלקה והפרשי המפלסים בין רחבות החניה הקיימות לשטח החלקה, לא ניתן להציע חניה בתחומי החלקה. ניתן להציע מכפילי חניה במגרש המשותף ברחוב יצחק בסאן באישור רמ"י. המלצת מחלקת תושי"ה הממליצה לשקול חלופה של תמ"א 2 מצורפת לעיל. 6. מעלית ומדרגות- בתכנית מוצעת מעלית עד למפלס +17.65. מקובל. 7. חזיתות- יש להציע חלופות עיצוביות לכניסה הראשית למבנה. לנסות ולייצר פרט אשר יבדיל את הכניסה משאר החזית. בתאום עם מח' תכנון. 8. עצים- על פי סקר עצים מיום 30/10/19 קיימים בתחום המגרש ארבעה עצים. התכנית מציעה לשמר 3 ולכרות 1 אשר נמצא קרוב לבינוי קיים העתיד להיות מחוזק. מקובל. יש להציע נטיעת עצים חדשים בחלקה. 9. ניקוז מי נגר- מוצעים 31% חילחול בחלקה. מצורפת להרמוניקה סכמת אחוזי חילחול במגרש. מקובל על אגף התכנון. 10. נגישות- למבנה שתי דירות בקומה בהפרש מפלסי של 1.36 מטר, בין דירה לדירה באותה הקומה. על כן מוצעת נגישות ע"י מעלית למחצית מיח"ד. יש לקבל חו"ד ממחלקת נגישות מאחר ומוצעות 6 יח"ד חדשות 11. תברואה- לא הוצג פתרון תברואתי. קיימים פחים טמונים ברחבת החניה המשותפת. יש לקבל חו"ד ממחלקת תברואה לנושא קיבולת הפחים אל מול הגידול ביחידות הדיוור. 12. 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"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). 13. 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. 14. מוצגות הדמיות+ תמונות מצב קיים מוטמעות בתוך הגרמושקה. מקובל	

15. בהדמיות/תוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך וכד') 16. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 17. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. 18. תנאי להעברה לרישוי – פניה לקבלת החשמל לקבלת חו"ד. 19. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל 20. הערות טכניות/שרטוטיות: · יש לתקן בטבלה מס' 1 ולהוסיף גוש/חלקה · יש להציג גבהים אבסולוטיים (ביחס לפני הים) וגם יחסיים בתוכניות/חתכים/חזיתות · יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה). · יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה. בדירות קיימות מורחבות יש לציין שטח דירה קיים ושטח היקף ההרחבה הכולל לאותה הדירה. · יש להוסיף טבלה המפרטת עבור כל יח"ד קיימת/חדשה את היקף שטחים עיקריים/שירות קיימים/חדשים · יש להציג את חיזוק הקירות הקיימים/המוצעים לשימור 21. הסימונים הגרפיים המקובלים: · גבול חלקה- קו כחול עבה (כמו בתב"ע) · קירות קיימים- מילוי בצבע אפור · קירות חדשים- מילוי כחול (בטון) או ירוק (בלוקים) · הריסה- צהוב (לא בהיר מדי, שיהיה קריא) · שטחים המוצעים להכשרה מוקפים בקו אדום מרוסק · שטחים חדשים מוצעים כתוספת מוקפים בקו אדום רציף · קו בניין תב"ע/תמ"א- קו מרוסק כמו בתב"ע (.._._). · באדום/ירוק בהיר. להוסיף הערת טקסט צמודה (איזה סוג קו בניין זה) וקווי מידה של קווי הבניין · סימוני עצים כמו במבא"ת (שימור/עקירה/העתקה)- יש לסמן את כל העצים הקיימים בשטח הבקשה.		

למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוות דעת מחלקת רישוי מצב סטטוטורי במקום חלה תכנית 1442א המייעדת את החלקה לאזור מגורים 2. וכן תוכנית 791947 לשינוי קווי בניין בחלקה זו. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממחלקת הסדרי תנועה : קיימות 8 יח"ד בבניין מוצעת תוספת של 6 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור התוספת 10 מקומות חניה לא מוצעת חניה בתחום החלקה. להלן המלצת מח' הסדרי תנועה : החניה המשותפת בתפוסה מלאה , ממליצים על ביצוע תמ"א 38/2 להלן המלצת מח' תכנון עיר בנידון : התכנית מציעה תוספת של 6 יח"ד חדשות. 4 יח"ד מוצעות מעל שטח של 95 מ"ר ו-2 יח"ד מוצעות בשטח הקטן מ"ר 95. לא מוצעות בהתאם לתקן החניה נדרשת תוספת של 10 חניות. לא מוצעות חניות בתכנית. עקב נתוני החלקה והפרשי המפלסים בין רחבות החניה הקיימות לשטח החלקה, לא ניתן להציע חניה בתחומי החלקה. ניתן להציע מכפילי חניה במגרש המשותף ברחוב יצחק בסאן באישור רמ"י. המלצת מחלקת תושבי"ה הממליצה לשקול חלופה של תמ"א 2 מצורפת לעיל. נושא החניה מובא להכרעת הוועדה. חו"ד מח' שימור מחוץ איזורי השימור והעיר ההיסטורית – לא נדרש. חו"ד מח' תברואה – התקבלה. חו"ד מח' שפ"ע – התקבלה – נדרש נטיעת 3 עצים בוגרים כפיצוי נופי – כתנאי למתן טופס 4. חו"ד מח' דרכים – התקבלה – תכנית מאושרת בהתאם לאישור צוות בקרת תנועה. חו"ד מח' איכות הסביבה – התקבלה. פרסום		

פורסמו ההקלות הבאות : בניה לפי תכנית 10038, הרחבות לדירות קיימות, ובניה של 6 יח"ד ב-2.5 קומות חדשות, מעל 8 יח"ד קיימות ב-4 קומות קיימות. הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק של למעלה מ-1.5 מ' הקלה בדבר בניית מרפסות זיו מעבר לקו בניין עד ל-40% מהמרווח. הקלה בגין מחסן מעל 8% ועד 20 מטר. הקלה מקו בניין בגין תוספת ממ"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית – 2 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות – 2 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית – 3 מ' מגבול המגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 פרט לעמודת ממ"דים החורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 – ניתן לאשר מאחר ובוצע הליך פרסומי מתאים בנוסף מוגדרים קווי בניין עפ"י תכנית נקודתית לשינוי קווי בניין בחלקה זו 791947 קומת מחסנים מחסנים מוצעים 14 מחסנים עבור 14 יח"ד , אין מניעה לאשר בכפוף להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמותר. חדר טכני ניתן לאשר בכפוף להצגת שטחו עד 2% משטח החלקה. ביטול כניסה לבניין דרך קומת המחסנים ותכנון גישה לבניין דרך קומת הקרקע הראשית – אין מניעה לאשר. לגבי תכנון הכניסה הראשית יש להציע חלופות עיצוביות לכניסה הראשית למבנה. לנסות ולייצר פרט אשר יבדיל את הכניסה משאר החזית בתאום עם מח' תכנון (חו"ד תכנון עיר) קומת קרקע מעלית ומבואה מוצעות מעלית ומבואה כניסה לבניין בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. 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. 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 . 5. יש להציע נטיעת עצים חדשים בחלקה. 6. אין להגביה גובה גדרות קיימים. יש לציין מפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. 7. הבקשה מציעה הסטת שביל הגישה לכניסה למבנה בצמוד לגבול המגרש בחזית הצפונית. יש למקם את שביל הגישה במרחק של לא פחות מ-1.2 מ' ולהציע על גבול המגרש רצועת גינון. קומות טיפוסיות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל 8 יח"ד קיימות - בשטח עד 25 מ"ר בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 100038 – ניתן לאשר. מרפסות זיז מוצעות כל מרפסות הזיז המוצעות הינן בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 791947 בעומק של עד 2 מטר -בהתאם להקלה שפורסמה לעניין עומק – אין מניעה לאשר.. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות יש להציג חישוב שטחי מפסות קיימות ומוצעות כמותר פ"י תקנות חישובי שטחים. חזית אחורית דרומית, מרפסות דירות 3,5,6 עולות על פרט מסגרת חלון. יש להציע פרט שילוב בין השניים, או לפחות למרכז את המרפסות בהתאם לפתחים (כמו מה שמופיע בדירה (4 משטחים מרוצפים בק"ק (דירות 1-2), יש לצמצם שטח מרוצף למקסימום 14 מ"ר ליח"ד. בדירה מס' 1 יש להציע פודסט מדרגות ירידה מהדירה וחצר מרוצפת במפלס הקרקע הקיימת ללא הגבהה וללא מעקה הזכוכית הנראה בחזיתות. רחבה מרוצפת דירה מס' 2 יש להשאיר מרווח מינימאלי של 60 ס"מ מגבול המגרש לטובת רצועת גינון. קומות ד' ה' – קומות חדשות מוצעות בקומות אלו מוצע תוספת של 4 יח"ד (2 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 הדוור 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. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ו' – קומה חלקית מוצעת מוצעת תוספת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד חדשות ומרפסות גג. 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... " – המוצע עומד בדרישה. הקומה החלקית החדשה עומדת בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. התנגדויות התקבלו 5 התנגדויות מאת דיירי הבניינים הסמוכים להלן עיקרי ההתנגדויות: מצוקת חניה קשה באיזור אשר תגבר עם תוספת יח"ד באיזור. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
בניה לפי תכנית 10038, הרחבות לדירות קיימות, ובניה של 6 יח"ד ב-2.5 קומות חדשות, מעל 8 יח"ד קיימות ב-4 קומות קיימות. - הקלה בדבר בניית מרפסות בעומק של למעלה מ-1.5 מ - הקלה בדבר בניית מרפסות זיז מעבר לקו בניין עד ל- 40% מהמרווח. - הקלה בגין מחסן מעל 8% ועד 20 מטר. - הקלה מקו בניין בגין תוספת ממד	22/09/2020	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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
כן	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

	12	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
כן	13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	14	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע
	15	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז בחלקה הסמוכה
כן	16	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף **לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המלצה האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ביום 3.11.2022 התקיים דיון בוועדה מקומית. הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ביום 21.5.2023 הועברה הבקשה לגורמים לצורך השלמת תנאים לקראת קבלת היתר בנייה. חלק מהתנאים הושלמו.

כעת פנה ע"ב בבקשה לאחד 2 יח"ד לדופלקס ובכך לצמצם את מספר יח"ד המוצעות. מוצעת איחוד יח"ד מספר 11 במפלס +14.68 ולהפכה לדופלקס יחד עם יח"ד 13 במפלס +18.08. עקב איחוד הדירות מוצע ביטול של חדר ממ"ד בקומה חלקית עליונה במפלס +18.08.

כמו כן, מוצע שינוי בקומת המחסנים במפלס -1.36. מוצע ביטול של מחסן עבור חדר מאגר מים ומוצע שינוי בחלוקת המחסנים במפלס זה.

בעקבות דרישת ניגשות/בטיחות, מוצע שינוי של מיקום חדר המעלית והסטתו אל פנים המבנה כך שהינו ממורכז בשטח המעבר המוצע בכניסה למבנה.

אין מניעה מלאשר את השינויים המוצעים וזאת בכפוף לאישורים הכרוכים בני"ל: כבאות, הג"א, נגישות, גיחון וכו'..

כמו כן, יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנ"ל לאחר הפחתת יח"ד כתנאי למתן היתר בנייה.

באם לאחר שהועברה הבקשה לגורמים לראשונה הושלמו כבר התנאים הנ"ל, יש לפנות בשנית אל המחלקות ולתאם את האישורים בהתאם לשינויים המבוקשים.

יתר החלטת ועדה מיום 3.11.2022 עומדת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2025/0330.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הקמת תוואי הרק"ל אינפרא 2 מקטעים: 02.21 02.10 02T2 02.90 02.42 02.41 02.30 02.24 02.23 02.22 02T4 02T8
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיי טריין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ברילנט אמיר
מתכנן השלד	אמתי אבירם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרוזמרין 1, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	51	לא
28046	47	לא
28046	4	לא
28046	3	לא
28046	53	לא
28046	59	לא
28046	44	לא
28046	7	לא
28046	7	לא
31787	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974	20	דרך חדשה או הרחבה	
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974	6	אזור מגורים 1..	12484
1690ב	תחילת תוקף	17/11/1977	1	דרך חדשה או הרחבה	
1690ב	תחילת תוקף	17/11/1977	5	דרך קיימת או מאושרת	
1690ב	תחילת תוקף	17/11/1977	6	דרך לביטול	
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			

			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
	דרך מאושרת	4119	01/09/2018	תחילת תוקף	178129
	דרך מוצעת	4241	01/09/2018	תחילת תוקף	178129
	דרך מוצעת	4243	01/09/2018	תחילת תוקף	178129
	דרך מוצעת	4244	01/09/2018	תחילת תוקף	178129
	דרך מוצעת	4245	01/09/2018	תחילת תוקף	178129

תאור הבקשה

25/330 - אינפרא 2 רובע כניסה לעיר.

תב"ע - 178129 - הקו הכחול רכבת קלה תחילת תוקף: 01\09\2018

רקע כללי והסבר :

עבודות הרכבת הקלה בירושלים מחולקות ל2 שלבים-

השלב המכונה infra-1 בתכנית אב לתחבורה ירושלים הנו שלב הכנה הכולל עבודות הכנה להקמת הרכבת. היתרים אלו כוללים עבודות פיתוח מקדימות למסילה הכוללות העתקת תשתיות, קירות תמך, מערך תנועה חדש, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון, והבאת הרחוב למצבו הסופי עם רצועת תוואי המיועדת לרכבת.

השלב השני מכונה infra-2 בתכנית אב לתחבורה ירושלים, היתרים אלו כוללים את הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות.

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-2 של מקטעים מרחוב הרוזמרין דרך תלפיות ועד לעמק רפאים.

במהלך העבודה תתבצע הנחת מסילות הרכבת והקמת תחנות.

ביצוע התחנות והנחת המסילות כולל - גינון, פיתוח, ריצוף, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- חברת גיי טריין בע"מ

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים.

מידע קודם

	מתאריך	

המלצה : הבקשה הנה עומדת בגבולות התוכנית אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי העברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות סביבה. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת תכנית מדידה על גבי הסופיות והחתמת מודד מוסמך. תנאים לביצוע: במהלך ביצוע העבודות ישמרו מעברים להולכי רגל לאורך הרחובות.	10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 178129 תחילת תוקף : 01/09/2018 ייעוד הקרקע : דרך מוצעת חוות דעת תכנונית : התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-2 של מקטעים מרחוב	08/09/2025	חוות דעת תכנונית

הרוזמרין דרך תלפיות ועד לעמק רפאים. במהלך העבודה תתבצע הנחת מסילות הרכבת והקמת תחנות. ביצוע התחנות והנחת המסילות כולל - גינון, פיתוח, ריצוף, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד. הופק היתרים למקטע בשלב 1infra בתיקי רישוי : 2020/475 2021/18 2022/162 2021/73 2022/311 2022/34 2021/517 2023/415 2022/342 2022/551 2021/205 2021/267 2022/597 2022/130 2020/460.1 2023/236 הבקשה הינה עומדת בגבולות התוכנית. התחנות המוצעות בבקשה : דוב יוסף המאור בית צפאפא		

שמואל מאיר		
גיבעת המטוס		
ברעם		
התנופה		
עין גדי		
אסתר המלכה		
מרים החשמונאית		
קאהן		
כיכר פלומר		
כיכר צרפת		
שמואל הנגיד		
יפו מרכז		
פייר קניג		
הפרסה		
תלפיות		
רחל אימנו.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	8
	יש להטמיע תכנית מדידה על 3 הסופיות ולהחתים מודד מוסמך	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצה :

הבקשה הנה עומדת בגבולות התוכנית

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאי העברה לגורמים יהיה אישור מחלקת איכות סביבה.

תנאי למתן היתר יהיה הטמעת תכנית מדידה על גבי הסופיות והחתמת מודד מוסמך.

תנאים לביצוע :

במהלך ביצוע העבודות ישמרו מעברים להולכי רגל לאורך הרחובות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2025/0010.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה בית קפה, כולל מטבח וחדרים טכניים. עמדת מידע, שירותים ציבוריים ומרחב מוגן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף נכסים
עורך הבקשה	אדריכל אולך לרר תמי
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמואל ס. ויז 1, גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30135	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
352096	תחילת תוקף	28/08/2021			
352096	תחילת תוקף	28/08/2021			
4031	תחילת תוקף	03/09/1992			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בשכונת גבעת רם ברחוב שמואל וויז מוצע בית קפה בפארק רופין הכולל שטחי שרות, מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, איזור עבור מערכות טכניות ופיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה.

להלן תיאור הבקשה :

קומת מרתף, מפלס -771.79 :

מוצע כניסה למבנה מרחב מוגן שטחי מסחר עבור בית הקפה כולל. שטחי עזר למסחר הכוללים דלפק משקאות והוצאת מנות, חדר עבור שטיפת כלים, מטבח תעשייתי עם כניסה חיצונית נוספת עבור ספקים, שרותי נכים ופיתוח שטח כמו כן מוצע מדרגות חיצוניות העולות למפלס העליון.

קומת קרקע, מפלס +775.29 :

מוצע חצר מרוצפת הכוללת עמדת מידע עם מטבחון, אחסנה, שולחן, דלפק מידע וכניסה לעובדים.

כמו כן מוצע שירותים ציבוריים, שטח מעבר למרחב מוגן מהחצר חלל מערכות וחלל כפול של בית הקפה.

בנוסף מוצע פיתוח שטח הפארק הכולל מדשאות, שבילים ואיזורי ישיבה.

מפלס הגג :

מוצע גג ירוק משופע הכולל ספסלי בטון עבור ישיבה.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות 117 המיועדות 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

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לא התקבל אישור שפ"ע המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה ולהעביר את תנאי שפ"ע כתנאי להפצה לגורמים מוצעת בקשה להקמת מבנה בית קפה בפארק רופין הכולל שטחי שרות, מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, איזור עבור מערכות טכניות ופיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. שאר השטחים המוצעים : מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א שירותים ציבוריים חלל מערכות טכניות שטחי מעבר ציבוריים

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ תיקונים עפ"י תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4031 תחילת תוקף : 03/09/1992 ייעוד הקרקע : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות. בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים : הבנייה מוצעת ע"ג חלקות 117 המיועדות 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 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית מתאר 62. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית כדלקמן :	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

אל : ליאורה מונסונגו, אגף הרישוי מאת : עו"ד לינוי כהן בדיחי, צוות תכנון ובניה והיטלי השבחה הנדון : חוות דעת משפטית – הקמת בית קפה בשצ"פ בקשה להיתר שמספרה 2025/10 רקע לבקשה בהתאם למידע שנמסר לי מאת אגף הרישוי, מדובר בבקשה להיתר מס' 2025/10 הכוללת הקמת בית קפה ומסחר בגודל של כ-140 מ"ר בשצ"פ, בפארק רופין הממוקם בגבעת רם, וכי שטח כל שצ"פ הפארק הינו כ-38 דונם (להלן : "הפארק"). 2. בנוסף, בבקשה מוצע 25 מ"ר לממ"מ, 122 מ"ר לשטחי אחסנה ומערכות טכניות ו-31 מ"ר עבור משרדים ושטחי מעבר (להלן : "הבקשה"). התכנית החלה על המקרקעין 3. בהתאם למידע שנמסר מאת אגף הרישוי, התכנית אשר חלה על המקרקעין הינה תכנית המתאר 62 (להלן : "התכנית"). הסוגיה המשפטית 4. נתבקשתי לבחון האם ניתן לאשר את השטח המוצע לבית הקפה, דהיינו כ-140 מ"ר עבור בית קפה בשצ"פ, בשטח של מעל 20 דונם, וזאת בהתאם לחו"ד של הגב' דלית זילבר מתכננת המחוז, והאם ניתן לאשר את יתר שטחי השירות המוצעים בבקשה? מענה לסוגיה המשפטית 5. תכנית מתאר 62 קבעה שימושים בשצ"פ ביניהם גנים ציבוריים ובניינים הכרוכים בנ"ל. 6. בית קפה מהווה שימוש נלווה לפארק (וכרוך בו) כפי שראינו בחוות דעתה של הגב' דלית זילבר, מתכננת המחוז, שניתנה ביום 9.12.09, בה נתבקשה לבחון האם הועדה המחוזית תסכים לראות במבנה בית קפה כבנין הכרוך בשימוש העיקרי לפארקים רובעים נוכח האמור בתכנית המתאר 2000, וכך קבעה בחוות דעתה : "לאחר התייעצות עם היועמ"ש של לשכת התכנון אנחנו מסכימים לפרשנות שלכם. אבקש להגביל את גודל בית הקפה עד ל-150 מ"ר".		

מכאן, ניתן ללמוד כי כאשר שטח השצ"פ הוא מעל 20 דונם, ניתן לאשר בשצ"פ בית קפה שלא יעלה על 150 מ"ר. 8. בענייננו, מדובר בבקשה להקמת בית קפה המהווה בינוי נלווה לפארק, אשר שטח כל שצ"פ הפארק הינו כ-38 דונם, דהיינו מעל 20 דונם, וכן בית הקפה המוצע הינו 140 מ"ר, דהיינו קטן מ-150 מ"ר, כך שלאור חוות דעתה של מתכנתת המחוז, אין מניעה לאשר את הקמת בית הקפה המבוקש. 9. לעניין שאר השטחים המוצעים לבינוי בבקשה, יש לאשרם בהתאם לשטחים המאושרים בתכנית המתאר 62. סיכום המסקנה המתבקשת הינה, כי מאחר ומדובר בשטח ציבורי פתוח שהשימוש בו הוא לפארק ציבורי ששטחו הינו 38 דונם, אין מניעה לאשר הקמת בית קפה בגודל 140 מ"ר כמוצע בבקשה ובהתאם לשיקול דעת מוסדות התכנון. בנוסף, ניתן לאשר את שאר השטחים המוצעים לבינוי בבקשה, והמפורטים לעיל, וזאת בהתאם לשטחים המאושרים בתכנית המתאר 62. בכבוד רב, לינוי כהן בדיחי, עו"ד עוזרת ראשית ליועמ"ש צוות תכנון ובניה והיטלי השבחה אישורי מחלקות העיריה : אישור מחלקת שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם אישור מחלקת שפ"ע מאור : לאשר את הבקשה		

אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. אישור מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. אישור מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. אישור אדריכל העיר : לאשר את הבקשה אישור מבני ציבור : התקבלה ע"י ענת קליינמן, אין התנגדות לבקשה. חוות דעת אדריכלית : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. שאר השטחים המוצעים : מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א. שירותים ציבוריים חלל מערכות טכניות שטחי מעבר ציבוריים אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ תיקונים עפ"י תכנית a.		

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	4

	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	אישור משרד הבריאות	
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
15	איכות סביבה - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ההיתר - הגשת דוח אקוסטי.	
16	אדריכל העיר - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ההיתר - הגשת דוח אקוסטי.	

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

לא התקבל אישור שפ"ע

המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה ולהעביר את תנאי שפ"ע כתנאי להפצה לגורמים

מוצעת בקשה להקמת מבנה בית קפה בפארק רופין הכולל שטחי שרות, מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, איזור עבור מערכות טכניות ופיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה.

אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל.

שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר.

שאר השטחים המוצעים :

מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א

שירותים ציבוריים

חלל מערכות טכניות

שטחי מעבר ציבוריים

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ

תיקונים עפ"י תכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2024/0430.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש, תמ"א 38 הריסה ובניה, חפירה ומילוי, בניית בריכה פרטית, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בית מגורים תוך הריסת מבנה קיים מלבד קירות לשימור ובניה מחדש לפי תמ"א 38/2 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לם רפאל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ניסים פז שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ראובן 6 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30015ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/430 רח' ראובן 6 – תמ"א 2/38 הריסה ובניה

גוש : 30015

חלקה : 63

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים לשימור בן קומה אחת וגג שטוח ובו 2 יח"ד (למבנה התווספו במהלך השנים חריגות בניה ותוספות מאוחרות בצידי המבנה וביתרת החלקה). במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חזיתות המבנה המקורי הדרומי, והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף למגורים וחניה. מוצעת הריסת חריגות בניה ותוספות סביב המבנה.

סה"כ מוצעות 2 יח"ד ב-4 קומות בבניין החדש, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע שימור וחיזוק קירות המבנה המקורי הדרומי ושילובם בבניין החדש המוצע.

קומת מרתף, מפלס -6.50:

מוצעת קומה חדשה ובה הרחבה של יח"ד מס' 2 (המוצעת במפלס שמעל) הכוללת חדרי מגורים, חדר ממ"ד אטומי ובו שירותים ומקלחת. בנוסף מוצעות מדרגות פנימיות ומעלית פנימית לעליה לשאר מפלסי הדירה.

בצדה המערבי של הקומה מוצעת חצר אנגלית. ביתר הקומה מוצע שטח למחסן עבור יח"ד מס' 2.

קומת מרתף, מפלס -3.10: מוצעת קומה עבור הרחבות יח"ד מס' 1 ו-2. במרכז הקומה מוצע חניון ובו 4 מקו"ח. גישה לרכבים ע"י רמפה ממפלס עליון, כניסה מרחוב מנשה. בהמשך הקומה מוצע חדר שנאים.

עבור יח"ד מס' 2 מוצעות מדרגות ירידה והמשך פיר מעלית לגישה לחניון עם דלת יציאה, חצר אנגלית וכן הרחבה נוספת הכוללת מדרגות פנימיות, חדר מגורים וחדר כושר.

עבור יח"ד מס' 1 מוצעות מדרגות ירידה, חדרי מגורים, חדר ממ"ד, מחסן וחצר.

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצע שימור קירות מבנה קיים לשימור וחיזוקם.

מוצעת קומה ובה 2 יח"ד חדשות, הכוללות חדרי מגורים. כניסה לדירות ממפלס זה. עבור כל יח"ד מוצעות מדרגות פנימיות לירידה למפלס תחתון וכן המשך פיר מעלית ליח"ד 2. עבור יח"ד מס' 2 מוצעת בריכה אופקית בחזית מערבית.

בנוסף במפלס זה מוצע פיתוח שטח, נישת אשפה וגמל מים. מוצעת גינה וריצוף חצר וכניסה פרטית מהרחוב עבור כל דירה. יח"ד מס' 1 מרחוב ראובן ויח"ד מס' 2 מרחוב מנשה.

בחזית צפונית (רחוב מנשה) מוצעת רמפת ירידה לחניון תת"ק.

קומה א', מפלס +4.45:

מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 2 הכוללת חדרי מגורים והמשך מדרגות ופיר מעלית. מוצעות מרפסות זיז לא מקורות בכל החזיתות למעט חזית מזרחית.

קומה ב', מפלס +7.00:

מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 2 הכוללת חדרי מגורים והמשך מדרגות ופיר מעלית. בצדה הדרומי של הקומה מוצע חדר סאונה וג'קוזי.

קומת גג, מפלס +10.50:

מוצע חדר יציאה לגג ובו המשך מדרגות וחדר שירותים. מוצעת יציאה לגג שטוח בו מוצעות מרפסות גג

לטובת יח"ד מס' 2.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין ע"פ נתוני המערכת. הבניין המקורי נבנה בין השנים 1937-1939 ע"פ תיק תיעוד.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

וכן תכנית 3770 תחילת תוקף 1999 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד ומעבר ציבורי להולכי רגל.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1,448.54 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 1,406 מ"ר – כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים. יש לחשב שטחים שלא חושבו ברובוט : חדר שנאים, מעלית יש לחשב במפלס אחד כשטח שירות. ממ"ד : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו.

עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד אטומי בשטח כולל של 44 מ"ר מתוכו חושב 14.96 כשטח שירות והיתרה חושב כעיקרי – במסגרת פגישה מוקדמת שהתקיימה עם ע"ב, ביקש לשנות את מיקום הממ"ד. שינוי מיקום הממ"ד קיבל את אישור מח' השימור ותכנון העיר. עניין השטחים הובהר והוסבר לעורך הבקשה ויתוקן במסגרת התיקונים הנדרשים לאחר ועדה - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. מחסנים : מוצעים 2 מחסנים, מחסן עבור יח"ד מס 2 בקומת מרתף מפלס 6.50-, ומחסן עבור יח"ד מס' 1 בקומת מרתף מפלס 3.10-. בחלקה חלה תכנית 3770 הכפופה למתאר ולכן על המחסנים לעמוד בשטח של 8%, במקרה זה שטח של 114 מ"ר. בבקשה מוצע שטח אחסנה בסך 107.36 מ"ר – כמותר. לפי תב"ע סעיף 11.4 : "גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר" – המחסנים המוצעים בבקשה הינם תת קרקעיים כאשר הכניסה מוצעת מתוך הדירות. -יש לציין שטח של כל מחסן. תברואה : מוצעת נישת אשפה בחזית צפונית קדמית בתחילת ירידה לרמפת חניה. יש להציג בתכנית עגלה אחת בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה. גג : מפלס הגג משמש את יח"ד 2 בלבד עבור מרפסות גג - יש להראות פתרון נגישות למתקנים הנדסיים עבור יח"ד מס' 1. גדרות : -יש לסמן בסגול לשימור את חלק הגדר ההיסטורית לרח' ראובן. עצים – חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה 5 עצים לכריתה בעלי ערכיות בינונית ומשמרת רצועת עצים שברובה ברוש מצוי. ראוי ומקובל. מוצעים מספר עצים חדשים לחזיתות רחובות ראובן ומנשה. מקובל.		

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. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : בתכנית הפיתוח מוצג מיקום גמל מים ובלוני גז. מוצע חדר שנאים בקומת מרתף. -יש להציג במפלס הגג פתרון נגישות למערכות ומתקנים עבור 2 יח' הדיור. ניקוז מי נגר : לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה :	11/09/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 11/08/2024 ע"י שרעבי איתי. חו"ד מחלקת שימור : לאחר את הבקשה מיום 29/10/2024 ע"י מורסיאנו חיה. חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 4 מ"ח ע"פ התקן בגבול החלקה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ תקן. בתאום אגף תוש"יה, מקובל. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה. מיום 08/06/2025 ע"י שירה אדלר. חו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה. מיום 24/12/2024 ע"י קורז'ובסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 16/12/2024 ע"י אהרון טל. נדרש 1x1000. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה. מיום 03/02/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מתכנת המחוז : לא התקבלה התייחסות של מתכנן המחוז לבקשה הנ"ל. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : תכנית אב לשכונת בקעה : בינוי עד 3.5 קומות. 90-120 אחוזי בנייה מרבים. המבנה החד קומתי מוגדר לשימור ברמה ב' והחצר הדרומית מוגדרת לשימור. חלק מהגדר מוגדרת אף היא לשימור.		

הבקשה תואמת לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 2-3 קומות . תקן חנייה עירוני – גבוה . ד התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוו"ד מחלקת הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : "הריסת מבנה בן קומה אחת ובו 2 יח"ד (והריסת תוספות ישנות) לבניית 2 יח"ד בבניין בן 3 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע, תוך שימור חזיתות מבנה לשימור". קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. קווי בניין המותרים לפי תכנית מתאר 62 החלה במגרש הם : חזית קדמית צפונית – 6 מ'. חזית צידית מזרחית – 5 מ'. חזית צידית מערבית – 5 מ'. חזית קדמית דרומית – 6 מ'. הבניין המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תמ"א 38, למעט : חזית מזרחית(צידית) – בחזית זו ישנה חריגה של המבנה הקיים ההיסטורי (בנוי בחריגה מקו בניין) ושל הקומות החדשות		

המוצעות מעליו באותו קונטור – מדובר בבניין היסטורי ולכן במקרה זה ניתן לאשר קווי בניין לבניין החדש בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות לשימור כמו במקרה זה. לעניין הקומות החדשות - ניתן לאשר את החריגה בהתאם לסעיף 15 לתמא 38, החריגה הינה בהתאם לקונטור מבנה קיים. רמפה לחניה – מוצעת רמפת ירידה לחניון בחריגה מקו בניין תמ"א – ניתן לאשר בהתאם לתקנות בניה מותרת במרווח סעיף 4.09(9): מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות." שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1,448.54 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 1,406 מ"ר – כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים. -יש לחשב שטחים שלא חושבו ברובוט : חדר שנאים, רמפה וכניסה לחניון, מעלית יש לחשב במפלס אחד כשטח שירות. ממ"ד : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו. עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד אטומי בשטח כולל של 44 מ"ר מתוכו חושב 14.96 כשטח שירות והיתרה חושב כעיקרי – במסגרת פגישה מוקדמת שהתקיימה עם ע"ב, ביקש לשנות את מיקום הממ"ד. שינוי מיקום הממ"ד קיבל את אישור מח' השימור ותכנון העיר. עניין השטחים הובהר והוסבר לעורך הבקשה ויתוקן במסגרת התיקונים הנדרשים לאחר ועדה - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. מחסנים : מוצעים 2 מחסנים, מחסן עבור יח"ד מס' 2 בקומת מרתף מפלס 6.50-, ומחסן עבור יח"ד מס' 1 בקומת מרתף מפלס 3.10-. בחלקה חלה תכנית 3770 הכפופה למתאר ולכן על המחסנים		

לעמוד בשטח של 8%, במקרה זה שטח של 114 מ"ר. בבקשה מוצע שטח אחסנה בסך 107.36 מ"ר – כמותר. לפי תב"ע סעיף 11.4 : "גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר" – המחסנים המוצעים בבקשה הינם תת קרקעיים כאשר הכניסה מוצעת מתוך הדירות. -יש לציין שטח של כל מחסן. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז וגג בעומק עד 2 מ'. מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק 2.10 מ' ו- 2.40 מ'. כל המרפסות הינן בתחום קווי בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. תברואה : מוצעת נישת אשפה בחזית צפונית קדמית בתחילת ירידה לרמפת חניה. יש להציג בתכנית עגלה אחת בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה. גג : מפלס הגג משמש את יח"ד 2 בלבד עבור מרפסות גג - יש להראות פתרון נגישות למתקנים הנדסיים עבור יח"ד מס' 1. גדרות : -יש לסמן בסגול לשימור את חלק הגדר ההיסטורית לרח' ראובן. עצים – חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה 5 עצים לכריתה בעלי ערכיות בינונית ומשמרת רצועת עצים שברובה ברוש מצוי. ראוי ומקובל. מוצעים מספר עצים חדשים לחזיתות רחובות ראובן ומנשה. מקובל. 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.		

הפקעה : ע"פ תיק המידע, בחלקה קיים שטח עבור מעבר ציבורי להולכי רגל. סומן בתכניות כנדרש. פיתוח שטח : מוצגת תכנית פיתוח מפורטת במפלס קומת קרקע. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : בתכנית הפיתוח מוצג מיקום גמל מים ובלוני גז. מוצע חדר שנאים בקומת מרתף. -יש להציג במפלס הגג פתרון נגישות למערכות ומתקנים עבור 2 יח' הדיור. ניקוז מי נגר : לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	05/11/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק		הריסת מבנה בן קומה אחת ובו 2 יח"ד (והריסת תוספות ישנות) לבניית 2 יח"ד בבנין בן 3 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע, תוך שימור חזיתות מבנה לשימור

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	אישור שירותי הכבאות
5	חווה 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	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
15	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
16	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
17	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
18	הגשת ערבות בנקאית בסך 123,573 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים ופיצוי נופי (שתילה חלופית)
19	יש להגיש תוכנית נטיעות לשלמה דניאל לאישור.
20	יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע ומהנדס לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות בזכות הדרך או חלילה קריסת זכות הדרך ברחובות ראובן ומנשה.
21	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר
22	אישור סופי של מחלקת השימור
23	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק.
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
25	אישור אדריכל העיר למרפסות

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1,448.54 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 1,406 מ"ר – כמותר.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים.

-יש לחשב שטחים שלא חושבו ברובוט : חדר שנאים, מעלית יש לחשב במפלס אחד כשטח שירות.

ממ"ד :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו.

עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד אטומי בשטח כולל של 44 מ"ר מתוכו חושב 14.96 כשטח שירות והיתרה חושב כעיקרי – במסגרת פגישה מוקדמת שהתקיימה עם ע"ב, ביקש לשנות את מיקום הממ"ד. שינוי מיקום הממ"ד קיבל את אישור מח' השימור ותכנון העיר. עניין השטחים הובהר והוסבר לעורך הבקשה ויתוקן במסגרת התיקונים הנדרשים לאחר ועדה - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

מחסנים :

מוצעים 2 מחסנים, מחסן עבור יח"ד מס' 2 בקומת מרתף מפלס 6.50-, ומחסן עבור יח"ד מס' 1 בקומת מרתף מפלס 3.10-. בחלקה חלה תכנית 3770 הכפופה למתאר ולכן על המחסנים לעמוד בשטח של 8%, במקרה זה שטח של 114 מ"ר. בבקשה מוצע שטח אחסנה בסך 107.36 מ"ר – כמותר.

לפי תב"ע סעיף 11.4 : "גובה מירבי של תקרת מחסן מעל פני הקרקע הסופיים לא תעלה על 1 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר" – המחסנים המוצעים בבקשה הינם תת קרקעיים כאשר הכניסה מוצעת מתוך הדירות.

-יש לציין שטח של כל מחסן.

תברואה :

מוצעת נישת אשפה בחזית צפונית קדמית בתחילת ירידה לרמפת חניה. יש להציג בתכנית עגלה אחת בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה.

גג :

מפלס הגג משמש את יח"ד 2 בלבד עבור מרפסות גג - יש להראות פתרון נגישות למתקנים הנדסיים עבור יח"ד מס' 1.

גדרות :

-יש לסמן בסגול לשימור את חלק הגדר ההיסטורית לרח' ראובן.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

הבקשה מציעה 5 עצים לכריתה בעלי ערכיות בינונית ומשמרת רצועת עצים שברובה ברוש מצוי. ראוי ומקובל. מוצעים מספר עצים חדשים לחזיתות רחובות ראובן ומנשה. מקובל.

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.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

בתכנית הפיתוח מוצג מיקום גמל מים ובלוני גז. מוצע חדר שנאים בקומת מרתף.

-יש להציג במפלס הגג פתרון נגישות למערכות ומתקנים עבור 2 יח' הדיור.

ניקוז מי נגר :

לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר.

סימונים גרפיים :

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2021/0465.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת בנין בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים. סה"כ 11 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.ב.ק.ה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הפלמח 24, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30024	214	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132977	תחילת תוקף	14/11/2015			
132977	תחילת תוקף	14/11/2015	1	מגורים ג	554
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959	120	אזור מגורים 2	630

תאור הבקשה

2021/0465.00 – פלמ"ח 24 – תמ"א 38/2

בתאריך 16.1.2024 נידונה הבקשה בועדת משנה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 6.6.2024 עברה הקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקבלת היתר בנייה.

עקב דרישת רשות מוסמכת(כבאות וגיוחון), נדרש מהמבקשים להציע חדר מאגר מים וחדר משאבות.

כעת מוצעים חדרים אלו במפלס 8.33-. חדר מאגר המים אינו נמנה בשטחים מאחר והינו אטום. חדר המשאבות הינו בשטח של 9 מ"ר.

חדר המשאבות ומאגר המים נמצאים מחוץ לקו הבניין אך הינם בתת הקרקע וניתן לאשר וזאת בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 ס"ק 6.

בהתאם לאמור, אין מניעה לאשר את החדר משאבות ומאגר המים וזאת בכפוף לחישוב שטח חדר המשאבות, והצגתו בהתאם בחישובי הרובוט וטבלת השטחים.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה
	בתאריך 16.1.2024 נידונה הבקשה בועדת משנה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	בתאריך 6.6.2024 עברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקבלת היתר בנייה.
	עקב דרישת רשות מוסמכת(כבאות וגיוחון), נדרש מהמבקשים להציע חדר מאגר מים וחדר משאבות.
	כעת מוצעים חדרים אלו במפלס 8.33-. חדר מאגר המים אינו נמנה בשטחים מאחר והינו אטום. חדר המשאבות הינו בשטח של 9 מ"ר.
	חדר המשאבות ומאגר המים נמצאים מחוץ לקו הבניין אך הינם בתת הקרקע וניתן לאשר וזאת בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 ס"ק 6.

בהתאם לאמור, אין מניעה לאשר את החדר משאבות ומאגר המים וזאת בכפוף לחישוב שטח חדר המשאבות, והצגתו בהתאם בחישובי הרובוט וטבלת השטחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30024 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 .	11/09/2025	חוות דעת תכנונית
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. מתנגדים התכנית החדשה המוצעת פורסמה מחדש ולה הוגשו 2 התנגדויות(ע"י אותם המתנגדים שהגישו בתכנית המקורית, המנהל הקהילתי ועו"ד יוסי פרוכטמן בשם דיירי רחוב הפלמ"ח 26). הבקשה עלתה להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים הוועדה החליטה שלא לזמן את המתנגדים כיוון שסעיפי ההתנגדות שהוגשו הוכרעו בוועדה הקודמת ואינם נוגעים ספציפית לשינויים שפורסמו מחדש. תנאים טרם התקבלו תנאים טרם דיון כנדרש. תנאי להעברה לגורמים יהיה השלמת תנאי איכות סביבה, ודרכים. אישור הסדרי תנועה התקבל בשלב תכנון עיר וכאמור אושר. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1133.68	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מ"ר , מוצע 1145.56 מ"ר . חריגה של 11.88 מ"ר. יש לצמצם. שטח מרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. מחסנים מוצעים 11 מחסנים בשלושה מפלסים תת קרקעיים. מספר המחסנים הינו כמספר היח"ד המוצעות. יש לציין בתוכנית את שטח המחסנים במ"ר. שטח המחסנים עומד ב%8 המותרים. מרפסות כלל המרפסות המוצעות הינם בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בחזית קדמית בקומה ג' אשר נמצאת בתחום קו בניין תב"ע. על כן אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות בבניין. שטח כלל המרפסות לא עולות על 14 מר עבור כל יח"ד. בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקות ברזל במרפסות. מוצעות מרפסות שירות. שטחן אינו עולה 5 מ"ר עבור כל מרפסת ביח"ד. ניתן לאשר. נגישות יש לקבל אישור ממחלקת נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד. תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר כל אחד. עצים מיקום התכסית הפנויה יאפשר שתילה, יש להציג בחתוך גובה אדמה גננית של 100 ס"מ לצורך נטיעות משמעותיות. יש להציע נטיעות בחזית הפונה לרחוב לאישור מחלקת שפ"ע לעת הוצאת היתר בנייה. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בקרבת 2 עצם קיימים בחלקה סמוכה 118. יש להציע פתרון לשימור עצים אלו. סימונים גרפיים יש לתקן סימונים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים.	10/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

טרם התקבלו תנאים טרם דיון כנדרש. תנאי להעברה לגורמים יהיה השלמת תנאי איכות סביבה, שפ"ע ודרכים. אישור הסדרי תנועה התקבל בשלב תכנון עיר וכאמור אושר. מתנגדים התכנית החדשה המוצעת פורסמה מחדש ולה הוגשו 2 התנגדויות(ע"י אותם המתנגדים שהגישו בתכנית המקורית, המנהל הקהילתי ועו"ד יוסי פרוכטמן בשם דיירי רחוב הפלמ"ח 26). להלן עיקרן: הגבת המבנה הינה בלתי סבירה. פגיעה בדרישות השימור. חריגה ממדיניות לעניין אחוזי הבנייה. הסדרי חניה בלתי מספקים. פתרון תברואה הולם. הבקשה פוגעת בבתים סמוכים ואינה ראויה. התנגדות לבניית חומות כלפי המדרכה והרחב הציבורי. חריגה מקווי בניין. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1133.68 מ"ר, מוצע 1145.56 מ"ר. חריגה של 11.88 מ"ר. יש לצמצם. שטח מרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. מחסנים מוצעים 11 מחסנים בשלושה מפלסים תת קרקעיים. מספר המחסנים הינו כמספר היח"ד המוצעות. יש לציין בתוכנית את שטח המחסנים במ"ר. שטח המחסנים עומד ב-8% המותרים. מרפסות כלל המרפסות המוצעות הינם בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בחזית קדמית בקומה ג' אשר נמצאת בתחום קו בניין תב"ע. על כן אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות בבניין. שטח כלל המרפסות לא עולות על 14 מר עבור כל יח"ד. בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקות ברזל במרפסות.		

מוצעות מרפסות שירות. שטחן אינו עולה 5 מ"ר עבור כל מרפסת ביח"ד. ניתן לאשר. נגישות יש לקבל אישור ממחלקת נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד. תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר כל אחד. עצים מיקום התכסית הפנויה יאפשר שתילה, יש להציג בחתוך גובה אדמה גננית של 100 ס"מ לצורך נטיעות משמעותיות. יש להציע נטיעות בחזית הפונה לרחוב לאישור מחלקת שפ"ע לעת הוצאת היתר בנייה. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בקרבת 2 עצם קיימים בחלקה סמוכה 118. יש להציע פתרון לשימור עצים אלו. סימונים גרפיים יש לתקן סימונים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

התקבל אישור בור פתיחת תיק ממהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, בתאריך 25.2.2020. חו"ד שימור התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 28.6.2023 לתכנית החדשה המוצעת שהוצגה בפני המחלקה. חו"ד הסדרי תנועה המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה. מבוקשות 11 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה דרושים עבור התוספת הינו 16 מקומות חניה. מוצעות 16 מקומות חניה. תנאי לתעודה גמר הינו אישור רשות התמרור וביצוע הרחבת הכביש בפועל כולל הריסות. חוות דעת וועדה מחוזית נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבעו לאזור בהתאם לתכנית האב ואינם מהווים חריגה משמעותית(לעניין מס' קומות) מהתכנית החלה על החלקה וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: יש לסמן כראוי את כל החזיתות המסומנות לשימור בתב"ע ולהתייחס ל"חיזוק" החזית בקומות התת קרקעיות ולפתרון עבור פתחי מרחבים מוגנים. יש לצמצם את השטח הבנוי על גג המבנה ולמקם את הגנרטור בתת הקרקע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים תוך שימור 3 חזיתות והקמת בניין בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 שינוי תכנון מפרסום קודם קווי בניין קווי הבניין בבקשה הינם משולבים, לפי 10038 וכן לפי תכנית אב רסקו. ע"פ 10038 בחזית אחורית 3 מ', בחזית קדמית 4 מ' ובחזית צידית 3 מ'. ע"פ תכנית אב רסקו חזית אחורית 4 מ', חזית קדמית 2.36 מ'		

וחזית צידית 4 מ'. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין, תמ"א ותב"ע למעט חריגה בחזית קדמית עבור בינוי אותו ניתן לאשר מאחר ומדובר בחזית שימורית והבינוי המוצע הינו על גבי חזית זו. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א/38 1133.68 מ"ר, מוצע 1145.56 מ"ר. חריגה של 11.88 מ"ר. יש לצמצם. שטח מרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. מחסנים מוצעים 11 מחסנים בשלושה מפלסים תת קרקעיים. מספר המחסנים הינו כמספר היחיד המוצעות. יש לציין בתוכנית את שטח המחסנים במ"ר. שטח המחסנים עומד ב-8% המותרים. מרפסות כלל המרפסות המוצעות הינם בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בחזית קדמית בקומה ג' אשר נמצאת בתחום קו בניין תב"ע. על כן אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות בבניין. שטח כלל המרפסות לא עולות על 14 מר עבור כל יחיד. בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקות ברזל במרפסות. מוצעות מרפסות שירות. שטחן אינו עולה 5 מ"ר עבור כל מרפסת ביחיד. ניתן לאשר. נגישות יש לקבל אישור ממחלקת נגישות. מוצעות מעל 6 יחיד. תברואה יש לתכנן 2 פחים בנפח של 1000 ליטר כל אחד. עצים מיקום התכסית הפנויה יאפשר שתילה, יש להציג בחתוך גובה אדמה גננית של 100 ס"מ לצורך נטיעות משמעותיות. יש להציע נטיעות בחזית הפונה לרחוב לאישור מחלקת שפ"ע לעת הוצאת		

היתר בנייה. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בקרבת 2 עצם קיימים בחלקה סמוכה 118. יש להציע פתרון לשימור עצים אלו. סימונים גרפיים יש לתקן סימונים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a מתנגדים התכנית החדשה המוצעת פורסמה מחדש ולה הוגשו 2 התנגדויות(ע"י אותם המתנגדים שהגישו בתכנית המקורית, המנהל הקהילתי ועו"ד יוסי פרוכטמן בשם דיירי רחוב הפלמ"ח 26). להלן עיקרן : הגבהת המבנה הינה בלתי סבירה. פגיעה בדרישות השימור. חריגה ממדיניות לעניין אחוזי הבנייה. הסדרי חניה בלתי מספקים. פתרון תברואה הולם. הבקשה פוגעת בבתיים סמוכים ואינה ראויה. התנגדות לבניית חומות כלפי המדרכה והרחב הציבורי. חריגה מקווי בניין.		
- הריסת מבנה קיים תוך שימור 3 חזיתות והקמת בניין בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 - - שינוי תכנון מפרסום קודם -	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין התנגדות לנושא עיצוב המבנה, קונטור המבנה, הדמיות לא תואמות לתכנית ושמירה על ריצוף בשטח ההפקעה. הועדה מקבלת התנגדות זו. במעמד הועדה הוצעה תכנית שונה מהתכנית שנבחנה טרם הדיון. התרשמות הועדה הינה כי התכנית החדשה המוצעת הינה יותר ראויה הן מבחינת המראה, עיצוב ומבחינת קווי הבניין. ע"פ התכנית החדשה המוצעת תוקן נושא עיצוב והנסיגה ובכך בעצם התכנית החדשה נותנת מענה להתנגדויות שהתקבלו בעניינה. התכנית החדשה מציעה 6 קומות כמקובל לפי תכנית רסקו.	19/10/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

טרם ביצוע ההליך הפרסומי הנדרש התכנית החדשה תובא בשנית לאישור מחלקת תכנון עיר ולאחריה תובא בפני מחלקת הרישוי לבחינה נוספת. לעניין התנגדות עו"ד פרוכטמן בנושא הקנייני- הועדה בהתאם לחו"ד שקבלה מיועמ"ש הוועדה עוד אלנית מיכאלי דוחה את ההתנגדות הנ"ל וזאת כי המבקשים הציגו במעמד הוועדה אישור מחברת עמידר על רכישת הבעלות ולא ניתן למנוע קידום של תמ"א 38 וחזוק המבנה. בנוסף, טענת המתנגד כי רכישת הדירות לא נעשתה כדין אינה מעניינה של הועדה המקומית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 132977 תחילת תוקף : 14/11/2015 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הריסת מבנה הקיים תוך שימור 3 חזיתות והקמת בניין בן 6 קומות משולב עם 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 חזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במבנה קיימות 6 יח"ד, לאחר הריסתו מוצעות 11 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין בבקשה הינם משולבים, לפי 10038 וכן לפי תכנית אב רסקו. ע"פ 10038 בחזית אחורית 3 מ', בחזית קדמית 4 מ' ובחזית צידית 3 מ'. ע"פ תכנית אב רסקו חזית אחורית 4 מ', חזית קדמית 2.36 מ'	29/03/2022	חוות דעת תכנונית

וחזית צידית 4 מ'. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין, תמ"א ותב"ע למעט חריגה בחזית קדמית עבור בינוי אותו ניתן לאשר מאחר ומדובר בחזית שימורית והבינוי המוצע הינו על גבי חזית זו. מספר קומות 6 מספר יחידות דיור 11 שטחי בניה שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1133.68 מ"ר , מוצע 1053.11 מ"ר . מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. יש לצמצם את אחוזי הבנייה ב-3% בהתאם להמלצת מחלקת תכנון. מרפסות זיז כלל המרפסות המוצעות הינם בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בחזית קדמית בקומה ג' אשר נמצאת נמצאת בתחום קו בניין תב"ע. על כן אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות בבניין. שטח כלל המרפסות לא עולות על 14 מר עבור כל יחיד. בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקות ברזל במרפסות. מוצעות מרפסות שירות. שטחן אינו עולה 5 מ"ר עבור כל מרפסת ביחיד. ניתן לאשר. התנגדויות ישנם 4 מתנגדים לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות :		

פגיעה באיכות חיים. עומס על תשתיות. תכנון המבנה מייצר חזית אגרסיבית שלא תואמת לאופיו של הרחוב. תכנון בזבזני עקב אי הצללה מתאימה. בקשה לתקן את התכנית בהתאם בהתאם להנחיית אגף תוש"ה. התנגדות לבניית חומות כלפי המדרכה והרחב הציבורי. התנגדות לחריגה מקו בניין המשפיעה על המרחב הציבורי ולחזית אחידה של הבתים כלפי הרחוב. חריגה מתכנית אב לשכונת רסקו. סיכון למבנה בניין לשימור. פגיעה באוויר המבנה עקב החניון התת קרקעי. חילוקי דעות בעניין בעלויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חוו"ד הנדסית התקבל אישור בור פתיחת תיק ממהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, בתאריך 25.2.2020.	29/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חו"ד שימור התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 16.1.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים המפורטים בחו"ד שהתקבלה. חו"ד הסדרי תנועה המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה. מבוקשות 11 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה דרושים עבור התוספת הינו 16 מקומות חניה. מוצעות 16 מקומות חניה. תנאי לתעודה גמר הינו אישור רשות התמרור וביצוע הרחבת הכביש בפועל כולל הריסות. חוות דעת וועדה מחוזית נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבעו לאזור בהתאם לתכנית האב ואינם מהווים חריגה משמעותית(לעניין מס' קומות) מהתכנית החלה על החלקה וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: יש לסמן כראוי את כל החזיתות המסומנות לשימור בתב"ע ולהתייחס ל"חיזוק" החזית בקומות התת קרקעיות ולפתרון עבור פתחי מרחבים מוגנים. יש לצמצם את השטח הבנוי על גג המבנה ולמקם את הגנרטור בתת הקרקע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה הקיים תוך שימור 3 חזיתות והקמת בניין בן 6 קומות משולב עם 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במבנה קיימות 6 יח"ד, לאחר הריסתו מוצעות 11 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין בבקשה הינם משולבים, לפי 10038 וכן לפי תכנית אב רסקו. ע"פ 10038 בחזית אחורית 3 מ', בחזית קדמית 4 מ' ובחזית צידית 3 מ'.		

ע"פ תכנית אב רסקו חזית אחורית 4 מ', חזית קדמית 2.36 מ' וחזית צידית 4 מ'. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין, תמ"א ותב"ע למעט חריגה בחזית קדמית עבור בינוי אותו ניתן לאשר מאחר ומדובר בחזית שימורית והבינוי המוצע הינו על גבי חזית זו. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1133.68 מ"ר, מוצע 1053.11 מ"ר. מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. יש לצמצם את אחוזי הבנייה ב-3% בהתאם להמלצת מחלקת תכנון. מחסנים מוצעים 11 מחסנים בשלושה מפלסים תת קרקעיים. מספר המחסנים הינו כמספר היח"ד המוצעות. יש לציין בתוכנית את שטח המחסנים במ"ר. שטח המחסנים עומד ב-8% המותרים. מרפסות כלל המרפסות המוצעות הינם בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בחזית קדמית בקומה ג' אשר נמצאת נמצאת בתחום קו בניין תב"ע. על כן אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות בבניין. שטח כלל המרפסות לא עולות על 14 מר עבור כל יח"ד. בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקות ברזל במרפסות. מוצעות מרפסות שירות. שטחן אינו עולה 5 מ"ר עבור כל מרפסת ביח"ד. ניתן לאשר. נגישות יש לקבל אישור מגישות לגבי פתרו נגישות המוצע מקומות החניה בלבד. עצים מיקום התכסית הפנויה יאפשר שתילה, יש להציג בחתוך גובה אדמה גננית של 100 ס"מ לצורך נטיעות משמעותיות. יש להציע נטיעות בחזית הפונה לרחוב לאישור מחלקת שפ"ע לעת הוצאת היתר בנייה. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בקרבת 2 עצם קיימים בחלקה		

סמוכה 118. יש להציע פתרון לשימור עצים אלו. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנם 4 מתנגדים לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות: פגיעה באיכות חיים. עומס על תשתיות. תכנון המבנה מייצר חזית אגרסיבית שלא תואמת לאופיו של הרחוב. תכנון בזבזני עקב אי הצללה מתאימה. בקשה לתקן את התכנית בהתאם בהתאם להנחיית אגף תוש"יה. התנגדות לבניית חומות כלפי המדרכה והרחב הציבורי. התנגדות לחריגה מקו בניין המשפיעה על המרחב הציבורי ולחזית אחידה של הבתים כלפי הרחוב. חריגה מתכנית אב לשכונת רסקו. סיכון למבנה בניין לשימור. פגיעה באווורור המבנה עקב החניון התת קרקעי. חילוקי דעות בעניין בעלויות. המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד הסדרי תנועה המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה. מבוקשות 11 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה דרושים עבור התוספת הינו 16 מקומות חניה. מוצעות 16 מקומות חניה. תנאי לתעודה גמר הינו אישור רשות התמרור וביצוע הרחבת הכביש בפועל כולל הריסות. חוות דעת וועדה מחוזית		

נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבעו לאזור בהתאם לתכנית האב ואינם מהווים חריגה משמעותית(לעניין מס' קומות) מהתכנית החלה על החלקה וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 ובכפוף להערות כדלהלן: יש לסמן כראוי את כל החזיתות המסומנות לשימור בתב"ע ולהתייחס ל"חיזוק" החזית בקומות התת קרקעיות ולפתרון עבור פתחי מרחבים מוגנים. יש לצמצם את השטח הבנוי על גג המבנה ולמקם את הגנרטור בתת הקרקע. קווי בניין קווי הבניין בבקשה הינם משולבים, לפי 10038 וכן לפי תכנית אב רסקו. ע"פ 10038 בחזית אחורית 3 מ', בחזית קדמית 4 מ' ובחזית צידית 3 מ'. ע"פ תכנית אב רסקו חזית אחורית 4 מ', חזית קדמית 2.36 מ' וחזית צידית 4 מ'. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין, תמ"א ותב"ע למעט חריגה בחזית קדמית עבור בינוי אותו ניתן לאשר מאחר ומדובר בחזית שימורית והבינוי המוצע הינו על גבי חזית זו. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי ע"פ סל זכויות תמ"א 38/2 1133.68 מ"ר, מוצע 1053.11 מ"ר. מוצע כמותר. שטח מרפסות זיזיות אינו עולה על 14 מ"ר. יש לצמצם את אחוזי הבנייה ב 3% בהתאם להמלצת מחלקת תכנון. מחסנים מוצעים 11 מחסנים בשלושה מפלסים תת קרקעיים. מספר המחסנים הינו כמספר היח"ד המוצעות. יש לציין בתוכנית את שטח המחסנים במ"ר. שטח המחסנים עומד ב 8% המותרים. מרפסות כלל המרפסות המוצעות הינם בתחום קו בניין תמ"א למעט מרפסת בחזית קדמית בקומה ג' אשר נמצאת נמצאת בתחום קו בניין תב"ע. על כן אין מניעה מלאשר את המרפסות המוצעות בבניין. שטח כלל המרפסות לא עולות על 14 מר עבור כל יח"ד.		

בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקות ברזל במרפסות. מוצעות מרפסות שירות. שטחן אינו עולה 5 מ"ר עבור כל מרפסת ביחיד. ניתן לאשר. נגישות יש לקבל אישור מגישות לגבי פתרו נגישות המוצע מקומות החניה בלבד. עצים מיקום התכנית הפנויה יאפשר שתילה, יש להציג בחתוך גובה אדמה גננית של 100 ס"מ לצורך נטיעות משמעותיות. יש להציע נטיעות בחזית הפונה לרחוב לאישור מחלקת שפ"ע לעת הוצאת היתר בנייה. הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בקרבת 2 עצם קיימים בחלקה סמוכה 118. יש להציע פתרון לשימור עצים אלו. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ישנם 4 מתנגדים לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדויות: פגיעה באיכות חיים. עומס על תשתיות. תכנון המבנה מייצר חזית אגרסיבית שלא תואמת לאופיו של הרחוב. תכנון בזבזני עקב אי הצללה מתאימה. בקשה לתקן את התכנית בהתאם בהתאם להנחיית אגף תוש"ה. התנגדות לבניית חומות כלפי המדרכה והרחב הציבורי. התנגדות לחריגה מקו בניין המשפיעה על המרחב הציבורי ולחזית אחידה של הבתים כלפי הרחוב. חריגה מתכנית אב לשכונת רסקו. סיכון למבנה בניין לשימור. פגיעה באוויר המבנה עקב החניון התת קרקעי.		

חילוקי דעות בעניין בעלויות.		
הריסת מבנה הקיים תוך שימור 3 חזיתות והקמת בניין בן 6 קומות משולב עם 3 קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. - במבנה קיימות 6 יח"ד, לאחר הריסתו מוצעות 11 יח"ד. -	07/12/2021	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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
כן	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור מחלקת שימור כי כל התיקונים בהרמוניקה בוצעו	14
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע ב	15
כן	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית	16
כן	אישור חברת גז על מיקום צובר הגז	17
	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	18
	- יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	19
	יש להגיש חו"ד הנדסית שימורית לאישור מחלקת השימור	20
	- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	21
כן	אישור חברת חשמל	22
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	23
כן	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 20,000 ש"ח בעבור פיצוי נופי ושימור העצים (8,500 ש"ח פיצוי נופי)	24
	אישור מחלקת תברואה לפתרון תברואה המוצע	25

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

בתאריך 16.1.2024 נידונה הבקשה בועדת משנה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 6.6.2024 עברה הבקשה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקבלת היתר בנייה.

עקב דרישת רשות מוסמכת(כבאות וגיחון), נדרש מהמבקשים להציע חדר מאגר מים וחדר משאבות.

כעת מוצעים חדרים אלו במפלס 8.33-. חדר מאגר המים אינו נמנה בשטחים מאחר והינו אטום. חדר המשאבות הינו בשטח של 9 מ"ר.

חדר המשאבות ומאגר המים נמצאים מחוץ לקו הבניין אך הינם בתת הקרקע וניתן לאשר וזאת בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 ס"ק 6.

בהתאם לאמור, אין מניעה לאשר את החדר משאבות ומאגר המים וזאת בכפוף לחישוב שטח חדר המשאבות, והצגתו בהתאם בחישובי הרובוט וטבלת השטחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2018/0505.02</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד עבור 3 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	47

כתובת האתר

רמון יוסף צבי 67, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30340	87	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1078	תחילת תוקף	05/06/1964			
1733	תחילת תוקף	29/06/1972			
ח2005	תחילת תוקף	05/07/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בשכונת בית הכרם קיים מתחם הכולל 8 בנינים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת עמודת ממ"ד לעמודה אחת במבנה הקיצוני הצפוני בנין מספר 67 הכולל 5 קומות

סה"כ המתחם כולל 67 יחידות דיור .

היתר בבקשה זו למרפסות לכל המתחם 1989.709.3

היתר בניה אחרון שניתן בנין זה בת.ב 14.761

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה מקו בניין

הקלה מנספח בינוי

בעלויות

התוכנית כוללת חתימת המבקשים ע"ג ההרמוניקה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור אגף שפ"ע – לא נדרש בינוי פחות מ80 מ"ר .

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- התקבלה אישור בתאריך 26.1.23

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד שלא מסכים לבנות עמודת ממ"דים מעל הממ"ד שלו כאשר יצויין בהיתר כי הבינוי יבוצע בליווי מהנדס מוסמך שיגיש את המסמכים הנדרשים וילווה את הבניה כך שהבינוי יעמוד מבחינה הנדסית. לאחר הוועדה יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל עדכון המרפסות לפי המאושר בת.ב 1989.709.3 וכן יש לבצע משלוח הודעות טרם גורמים לתוכנית צל אשר תוצג בהתאם למוגש בבקשה זו תוכנית הצל תהיה זהה לכל המתחם וזאת כי מדובר במתחם הכולל 8 בנינים זהים . יש לשים לב כי לדירה 71 בקומה ד' קיימת תוספת בניה בחזית דרומית ניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה בת.ב 1989.709.3 שלא נמצא עבודה היתר בניה יש להמציא היתר או להוסיף שטח זה לבקש מכוח 5% השלמת דירת גג כמו שהדבר הוכשר בבנין מספר שבמתחם 64. אין צורך בפרסום חוזר בנושא היות ומדובר בהסדרת מצב קיים שהוצג בפרסום הראשוני .

באם לא יש להציג בינוי זה להריסה ויידרש דוח פיקוח להריסה טרם היתר וזאת כי לא ניתן לקדם את הבקשה ללא הכשרת עבירת הבניה הקיימת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ח2005 תחילת תוקף : 05/07/2014 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע ח2005 הקובעת אזור מגורים 2 , תחילת תוקף 5.7.2014 תבע זו מפנה את אחוזי הבניה למתאר 62 אזור מגורים 2 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי אין נספח מפורט מבקשים תוספת ממ,ד לעמודה הצפונית . ניתן לראות כי לדירה העליונה בבנין הסמוך מספר 64 אושר השלמת דירת גג בבקשה 2018.505 .וכן יש היתר בניה לממ"ד בתיק 14.761 אשר מעליו מבקשים עמודת ממ"דים . קוי בניין :הוגש נספח קוי בנין כאשר לא הציגו קו בנין ולכן מעיון בבקשה קודמת שהוגשה להשלמת דירת גג ת.ב 2018.505 יש קוי בנין וניתן לראות כי הממ"ד חורג מקו בנין .ולכן פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין . ולכן פורסמה הקלה כנדרש . בינוי קומת קרקע	28/08/2025	חוות דעת תכנונית

מוצג בינוי קיים המאושר בת.ב.14.761-יובהר כי שכן זה מתנגד לעמודת הממ"ד ועל כך יש לדון בוועדה . קומה א' מבקשים מעטפת בניה לדירה מספר 3 עבור הבינוי של הממ"ד – יש לקבל הסכמה של דירה זו למעטפת . קומה ב' - דירה מספר 7 , קומה ג' דירה מספר 9 , קומה ד' דירה מספר 71 , לכל דירה מבקשים תוספת ממ,ד בחזית דרומית החורג מקו בנין ניתן לאשר בתנאים הבאים : פרסום - הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה כנדרש הסכמות של 66% מדירי העמודה – הוגשה הסכמה כנדרש . שטח – +9 עובי קירות – מוצע כנדרש . תכנית צל - לא הוצגת תוכנית צל לייתר השכנים בבניין יש להציג תוכנית צל זהה ולבצע משלוח הודעות יש לשים לב כי לדירה 71 בקומה ד' קיימת תוספת בניה בחזית דרומית ניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה בת.ב. 1989.709.3 שלא נמצא עבודה היתר בניה יש להמציא היתר או להוסיף שטח זה לבקש מכוח 5% השלמת דירת גג כמו שהדבר הוכשר בבנין מספר שבמתחם 64. אין צורך בפרסום חוזר בנושא היות ומדובר בהסדרת מצב קיים שהוצג בפרסום הראשוני . באם לא יש להציג בינוי זה להריסה ויידרש דוח פיקוח להריסה טרם היתר שטחי בניה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ,ד בשטח המותר לפי תקנות החוק +9 עובי קיר . תיקון התוכנית יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל עדכון המרפסות לפי המאושר בת.ב. 1989.709.3 . וכן יש לבצע משלוח הודעות טרם גורמים לתוכנית צל אשר תוצג בהתאם למוגש בבקשה זו תוכנית הצל תהיה זהה לכל המתחם וזאת כי מדובר במתחם הכולל 8 בנינים זהים .		

יש לשים לב כי לדירה 71 בקומה ד' קיימת תוספת בניה בחזית דרומית ניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה בת.ב 1989.709.3 שלא נמצא עבודה היתר בניה יש להמציא היתר או להוסיף שטח זה לבקש מכוח 5% השלמת דירת גג כמו שהדבר הוכשר בבנין מספר שבמתחם 64. אין צורך בפרסום חוזר בנושא היות ומדובר בהסדרת מצב קיים שהוצג בפרסום הראשוני . באם לא יש להציג בינוי זה להריסה ויידרש דוח פיקוח להריסה טרם היתר התנגדויות : יש התנגדות אחת של השכן בקומת הקרקע אשר מעליו מבקשים את עמודת הממ"ד כאשר הוא מתנגד לבינוי עמודת ממ"ד מעליו .		
הקלה מקו בניין הקלה מנספח בינוי	14/01/2025	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
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד שלא מסכים לבנות עמודת ממ"דים מעל הממ"ד שלו

כאשר יצויין בהיתר כי הבינוי יבוצע בליווי מהנדס מוסמך שיגיש את המסמכים הנדרשים וילווה את הבניה כך שהבינוי יעמוד מבחינה הנדסית.

לאחר הוועדה יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל עדכון המרפסות לפי המאושר בת.ב 1989.709.3

וכן יש לבצע משלוח הודעות טרם גורמים לתוכנית צל אשר תוצג בהתאם למוגש בבקשה זו

תוכנית הצל תהיה זהה לכל המתחם וזאת כי מדובר במתחם הכולל 8 בנינים זהים .

יש לשים לב כי לדירה 71 בקומה ד' קיימת תוספת בניה בחזית דרומית ניתן לראות זאת בבקשה אשר הוגשה בת.ב 1989.709.3 שלא נמצא עבודה היתר בניה יש להמציא היתר או להוסיף שטח זה לבקש מכוח 5% השלמת דירת גג כמו שהדבר הוכשר בבנין מספר שבמתחם 64. אין צורך בפרסום חוזר בנושא היות ומדובר בהסדרת מצב קיים שהוצג בפרסום הראשוני .

באם לא יש להציג בינוי זה להריסה ויידרש דוח פיקוח להריסה טרם היתר וזאת כי לא ניתן לקדם את הבקשה ללא הכשרת עבירת הבניה הקיימת

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2025/0153.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לדירת גג קיימת על גג בנין מגורים ברחוב ניסן הרפז 12.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ביטון יעקב
עורך הבקשה	אדריכל שיקאר אלון
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

הרפז ניסן 12, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30337	231	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10748	תחילת תוקף	17/08/2006	1	אזור מגורים 2	3014
2005/6	תחילת תוקף	13/03/1980			
2005/6	תחילת תוקף	13/03/1980			
2005/6	תחילת תוקף	13/03/1980			
2005/6	תחילת תוקף	01/05/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין מדורג קיים בן 8 קומות המשמש למגורים, ברח' הרפז ניסן 12, בית הכרם, גוש : 30337 חלקה : 231.

מצב מוצע :

קומת גג, מפלס 9.18+ : מוצעת תוספת קומה ליח"ד בקומה מתחת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בגין תוספת בינוי 6% משטח המגרש"

"הקלה בגין תוספת קומה חלקית - קומה ה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 231, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
02/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת קומה כהרחבה ליח"ד בקומת הגג, פורסמה הקלה בגין הקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה היות ו :
	לא הוכח מקור זכויות לבקשה.
	יש לקבל אישור חזותי לבינוי המוצע.
	שטח בניה :
	מותר עפ"י תב"ע : 3,616.3 מ"ר.
	מאושר בהיתר מקורי : 3,611.52 מ"ר.

סה"כ נותר לניצול: 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשטח של 34.48 מ"ר, עפ"י הסבר ע"ב המוצע מכח יתרה של שטחי שרות וויתורי זכויות, בבקשה אין חתימה של השכנים על טופס ויתור זכויות כנדרש וכן בחישוב הזכויות מוצע כי חלק מזכויות הבניה מוצעות שטח עיקרי מכח יתרת שטחי שרות. לעניין פרסום הקלה 6%, לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89. יש להוכיח מקור זכויות לבקשה יש לקבל אישור חזותי לבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *מעוניינת בבניה משותפת של כלל הדיירים בגג ולא מוכנה לתת את החלק שלי בבניה. *מעוניינת להקים תקן סולארי על הגג לטובת כלל הדיירים 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 : 10748	28/08/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 17/08/2006 ייעוד הקרקע : מגורים 2 *10748 תחילת תוקף 17.08.2006, מגורים 2. *2005ב' תחילת תוקף 01.05.1996, מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.2.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 10748 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 3,616.3 מ"ר. מאושר בהיתר מקורי : 3,611.52 מ"ר. סה"כ נותר לניצול : 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשטח של 34.48 מ"ר, עפ"י הסבר ע"ב המוצע מכח יתרה של שטחי שרות וויתורי זכויות, בבקשה אין חתימה של השכנים על טופס ויתור זכויות כנדרש וכן בחישוב הזכויות מוצע כי חלק מזכויות הבניה מוצעות שטח עיקרי מכח יתרת שטחי שרות. לעניין פרסום הקלה 6%, לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89. יש להוכיח מקור זכויות לבקשה יש לקבל אישור חזותי לבקשה.		

מס' קומות : מותר : 7 קומות, קיים : 7 קומות מעל קומת חניה, מוצע : תוספת קומה, פורסמה הקלה בגין הקומה המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 12/18 מבעלי הכניסה המוצעת, כנדרש. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, א.סביבה- ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה כהרחבה ליח"ד בקומת הגג, פורסמה הקלה בגין הקומה המוצעת אך לא הוכח מקור זכויות לבקשה וכן יש לקבל אישור חזותי לבינוי המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *מעוניינת בבניה משותפת של כלל הדיירים בגג ולא מוכנה לתת את החלק שלי בבניה. *מעוניינת להקים תקן סולארי על הגג לטובת כלל הדיירים המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בגין תוספת בינוי 6% משטח המגרש. הקלה בגין תוספת קומה חלקית - קומה ה.	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

2	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
3	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
4	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
5	אישור פיקוד העורף הג"א
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת קומה כהרחבה ליח"ד בקומת הגג, פורסמה הקלה בגין הקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה היות ו:

לא הוכח מקור זכויות לבקשה.

יש לקבל אישור חזותי לבינוי המוצע.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: 3,616.3 מ"ר.

מאושר בהיתר מקורי: 3,611.52 מ"ר.

סה"כ נותר לניצול: 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר.

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בשטח של 34.48 מ"ר,

עפ"י הסבר ע"ב המוצע מכח יתרה של שטחי שרות וויתורי זכויות, בבקשה אין חתימה של השכנים על טופס ויתור זכויות כנדרש וכן בחישוב הזכויות מוצע כי חלק מזכויות הבניה מוצעות שטח עיקרי מכח יתרת שטחי שרות.

לעניין פרסום הקלה 6%, לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89.

יש להוכיח מקור זכויות לבקשה

יש לקבל אישור חזותי לבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*מעוניינת בבניה משותפת של כלל הדיירים בגג ולא מוכנה לתת את החלק שלי בבניה.

*מעוניינת להקים תקן סולארי על הגג לטובת כלל הדיירים

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2021/0090.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלע אודט
עורך הבקשה	קאפח נווה אופירה
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

אריה ל. קובובי 30, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30190	214	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1149א	תחילת תוקף	12/04/1973			
1149ו	תחילת תוקף	01/10/1992	11	אזור מגורים 5	2888

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.09.2021 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", לאחר הפניה לגורמים התיק נידון בהשבחה ובבדיקה מחודשת בהתאם לבקשת מח' השבחה היות ומדובר הדירת קוטג' לא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים אלא רק במבנים משותפים.

לאור כך, התיק הועלה לדיון נוסף בתאריך 3.8.22 והוחלט "לדחות את הבקשה" היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים.

לאחר החלטה זו, ע"ב הגיש ערר להחלטת הדחיה, התיק נידון בערר בתאריך 27.12.2022 והוחלט כי יבוצע חישוב שטחים במגרש ויבדק האם ישנה יתרת זכויות מכח תוכנית 1149א', בחלקה חלקה תוכנית 1149ו' שאינה נגעה בזכויות בניה.

לא התקבל חישוב מאת עורכת הבקשה לעניין זכויות הבניה הנותרות, ובהתאם לכך הבקשה נסגרה.

כעת, הוגשה תביעה בבית המשפט לעניין התיק הנידון.

בהוראות מנהל האגף, בוצע חישוב מקיף על כל זכויות הבניה במגרש ע"י הצוות המקצועי, להלן החישוב:

תוכנית 1149 א' קבעה עבור מגרש 15 : 5,400 מ"ר

קיים בחלקה 16 בניינים, עפ"י התרים מקוריים שטחם הכולל המאושר הוא 4,592 מ"ר (היתרים 72/180, 72/170)

סה"כ שטח נותר לניצול בחלקה הוא : 808 מ"ר,

קיימים 16 בתים דו-משפחתיים במגרש, סה"כ 50.5 מ"ר

סה"כ 25.25 מ"ר לכל דייר.

מבוקש בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 10.35 מ"ר, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.

מידע קודם

מתאריך	
07/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.09.2021 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", לאחר הפניה לגורמים התיק נידון בהשבחה ובבדיקה מחודשת בהתאם לבקשת מח' השבחה היות ומדובר הדירת קוטג' לא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים אלא רק במבנים משותפים. לאור כך, התיק הועלה לדיון נוסף בתאריך 3.8.22 והוחלט "לדחות את הבקשה" היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים. לאחר החלטה זו, ע"ב הגיש ערר להחלטת הדחיה, התיק נידון בערר בתאריך 27.12.2022 והוחלט כי יבוצע חישוב שטחים במגרש ויבדק האם ישנה יתרת זכויות מכח תוכנית 1149 א', בחלקה חלקה תוכנית 1149 א' שאינה נגעה בזכויות בניה. לא התקבל חישוב מאת עורכת הבקשה לעניין זכויות הבניה הנותרות, ובהתאם לכך הבקשה נסגרה. כעת, הוגשה תביעה בבית המשפט לעניין התיק הנידון. בהוראות מנהל האגף, בוצע חישוב מקיף על כל זכויות הבניה במגרש ע"י הצוות המקצועי, להלן החישוב :

תוכנית 1149 א' קבעה עבור מגרש 15 : 5,400 מ"ר קיים בחלקה 16 בניינים, עפ"י התרים מקוריים שטחם הכולל המאושר הוא 4,592 מ"ר (היתרים 72/180, 72/170) סה"כ שטח נותר לניצול בחלקה הוא : 808 מ"ר, קיימים 16 בתים דו-משפחתיים במגרש, סה"כ 50.5 מ"ר סה"כ 25.25 מ"ר לכל דייר. מבוקש בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 10.35 מ"ר, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1149ו תחילת תוקף : 01/10/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.09.2021 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", לאחר הפניה לגורמים התיק נידון בהשבחה ובבדיקה מחודשת בהתאם לבקשת מח' השבחה היות ומדובר הדירת קוטג' לא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים אלא רק במבנים משותפים. לאור כך, התיק הועלה לדיון נוסף בתאריך 3.8.22 והוחלט "לדחות את הבקשה" היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים. לאחר החלטה זו, ע"ב הגיש ערר להחלטת הדחיה, התיק נידון בערר בתאריך 27.12.2022 והוחלט כי יבוצע חישוב שטחים במגרש ויבדק האם ישנה יתרת זכויות מכח תוכנית 1149א', בחלקה חלקה תוכנית 1149ו' שאינה נגעה בזכויות בניה. לא התקבל חישוב מאת עורכת הבקשה לעניין זכויות הבניה הנותרות, ובהתאם לכך הבקשה נסגרה. כעת, הוגשה תביעה בבית המשפט לעניין התיק הנידון.	07/09/2025	חוות דעת תכנונית

בהוראות מנהל האגף, בוצע חישוב מקיף על כל זכויות הבניה במגרש ע"י הצוות המקצועי, להלן החישוב: תוכנית 1149 א' קבעה עבור מגרש 15 : 5,400 מ"ר קיים בחלקה 16 בניינים, עפ"י התרים מקוריים שטחם הכולל המאושר הוא 4,592 מ"ר (היתרים 72/180, 72/170) סה"כ שטח נותר לניצול בחלקה הוא : 808 מ"ר, קיימים 16 בתים דו-משפחתיים במגרש, סה"כ 50.5 מ"ר סה"כ 25.25 מ"ר לכל דייר. מבוקש בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 10.35 מ"ר, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.		
ההסכמה כמפורט בש' 3 - 12 בעמ' 10 לפרוטוקול מקובלת על הצדדים והערר נמחק. העוררת תגיש בקשה מתוקנת למימוש תוספת בינוי מכח הזכויות הקיימות במגרש אולחלופין תבחן אפשרות לקבלת הקלה בהינתן שתכנית 1149 א' אושרה בשנות ה-70, וככל שימצא כי תכנית 1149 ו' אינה עוסקת במתן זכויות. בקשה מתוקנת תוגש תוך 60 ימים. הצוות המקצועי ייבחן את הבקשה. ככל שיהיו הערות לצוות המקצועי בנוגע לחישוב הזכויות או הבינוי המוצע, תתקיים פגישה עם העוררת, מבקשת ההיתר, בפרק שזמן שלא יעלה על 45 יום מיום הגשת הבקשה המתוקנת.	27/12/2022	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה לתוספת שטחים מכוח השלמת קומת גג. בבדיקה בתיק עולה כי על אף שבנסח טאבו ישנם 12 תתי חלקות, הרי שמדובר במתחם קוטגים בחלקה גדולה הכולל 6 מבנים דו משפחתיים. תכנון זה כהשלמת קומת גג סותר את מדיניות מהנדס העיר הקובעת כי "5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטיים". לאור זאת, לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השלמת קומת גג אשר אינה עולה בקנה אחד עם מדיניות מהנדס העיר ותכנית המתאר.	03/08/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות את הבקשה
	18/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

מדובר בבקשה לתוספת שטחים מכוח השלמת קומת גג. בבדיקה בתיק עולה כי על אף שבנסח טאבו ישנם 12 תתי חלקות, הרי שמדובר במתחם קוט'גים בחלקה גדולה הכולל 6 מבנים דו משפחתיים. תכנון זה כהשלמת קומת גג סותר את מדיניות מהנדס העיר הקובעת כי "5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגיים ובבתים פרטיים". לאור זאת, לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השלמת קומת גג אשר אינה עולה בקנה אחד עם מדיניות מהנדס העיר ותכנית המתאר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11149 תחילת תוקף : 01/10/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 רקע לבקשה התיק נפתח כבקשה לתוספת שטחים מכוח השלמת קומת גג. ונדון בוועדה מיום 13/9/21. לאחר שהתקבלה תכנית ששוררה לגורמים, ניתנה הדעת על כך כי מדובר במתחם קוטגיים. מבירור נוסף עלה כי על אף שבנסח טאבו ישנם 12 תתי חלקות, הרי שמדובר במתחם קוטגיים בחלקה גדולה הכולל 6 מבנים דו משפחתיים. תכנון זה כהשלמת קומת גג סותר את מדיניות מהנדס העיר הקובעת כי "5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגיים ובבתים פרטיים". לאור זאת, לא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת השלמת קומת גג אשר אינה עומדת במסגרת מדיניות מהנדס העיר לעניין השלמת גג ובתכנית המתאר.	18/07/2022	חוות דעת תכנונית

ברחוב קובובי 30, רמת דניה. הבקשה : לתוספת בניה מכוח השלמת קומת גג. פורסמה : הקלה להשלמת גג במסגרת 5%. לא התקבלו התנגדויות תכנית בחלקה : 1149 ו' תחילת תוקף : 1/10/1992 אזור מגורים : 5 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1149א כפופה למתאר אין נספח אין סעיף סטייה נכרת אין חריגות בקווי בניין הבקשה נבחנה בהתאם למדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת קומת גג ונמצא כי היא עומדת בהוראות המותרות כדקלמן : כפופה למתאר ללא ס.ס.נ. בקווי בניין ללא ס.ס.נ. בשטחים 1. בוצע תחשיב חלוקת השטח בין 12 בעלי הזכויות בקומת הגג בחלקה. 2. מתיישרת עם הבינוי הקיים בדירה הצמודה מוצע 10 מ' שטח עיקרי חלק יחסי מ' 12 דירות וזאת לאחר שמוצו הזכויות שמירה על נסיגה קלה מקו קידמי מתישירת עם הדירה הצמודה - יש להציג מספר היתר מקורי בקומת הגג. - יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a - יש למנות מתכנן שלד כנדרש	13/09/2021	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
ברחוב קובובי 30, רמת דניה.	17/08/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבקשה : לתוספת בניה מכוח השלמת קומת גג. פורסמה : הקלה להשלמת גג במסגרת 5%. לא התקבלו התנגדויות תכנית בחלקה : 1149 ו' תחילת תוקף : 1/10/1992 אזור מגורים : 5 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1149א כפופה למתאר אין נספח אין סעיף סטיה נכרת אין חריגות בקווי בניין התאמה : הבקשה נבחנה בהתאם למדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת קומת גג ונמצא כי היא עומדת בהוראות המותרות כדקלמן : כפופה למתאר ללא ס.ס.נ. בקווי בניין ללא ס.ס.נ. בשטחים 1. בוצע תחשיב חלוקת השטח בין 12 בעלי הזכויות בקומת הגג בחלקה. 2. מתיישרת עם הבינוי הקיים בדירה הצמודה מוצע 10 מ' שטח עיקרי חלק יחסי מ' 12 דירות וזאת לאחר שמוצו הזכויות שמירה על נסיגה קלה מקו קידמי מתישירת עם הדירה הצמודה - יש להציג מספר היתר מקורי בקומת הגג. - יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a - יש למנות מתכנן שלד כנדרש		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1149 ו' תחילת תוקף : 1/10/1992 אזור מגורים : 5 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1149א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה : כפופה	05/08/2021	חוות דעת תכנונית

למתאר סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 6/1/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 10.35 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטחי הבניה מכוח תכנית מומשו בהיתר קודם, כעת מבוקשת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג. שטח חלקה 2917 מ"ר - 5% מהווה 145.85 מ"ר עבור 12 דיירים בחלקה שהינם חלק מדירות הגג סך מ"ר מותרים לכל דייר מכוח השלמת קומת גג: 12.15 מ"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מהנדס עיר (באם התכנית כפופה למתאר 62) על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: יש שהתכנית החלה בחלקה תהיה כפופה למתאר, האם יש עמידה בכך: כפוף למתאר יש שהתכנית לא תכלול סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה, האם יש עמידה בכך: עומד בתנאי יש שיהיה קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר בניה שבוצע בפועל, האם יש עמידה בכך: מנתוני המערכת לא נמצא היתר מקורי, עם זאת מדובר בחלקה גדולה שהופקו בה היתרי בניה, על עורך הבקשה להציג את מספר ההיתר המקורי לקומה. האם הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות: כן נא להציג אופן חישוב כנגזר משטח החלקה (חלקי מספר דירות הגג הקיימות):		

שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 10.35 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטחי הבניה מכוח תכנית מומשו בהיתר קודם, כעת מבוקשת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג. שטח חלקה 2917 מ"ר - 5% מהווה 145.85 מ"ר עבור 12 דיירים בחלקה שהינם חלק מדירות הגג סך מ"ר מותרים לכל דייר מכוח השלמת קומת גג: 12.15 מ"ר האם הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג בחלקה: בדירה הצמודה התוספת קיימת. האם התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי, יש לפרט: התוספת מהווה שיפור אדריכלי, שכן מתיישרת כעת עם הבניה הקיימת בדירה הצמודה אינה בולטת או גורעת מהחזית. חובה! לקבל חו"ד מהנדס עיר או ראש צוות לעניין קיומו של השיפור האדריכלי אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: בעת אישור תכנית ע"י ר"צ בקרה מרחבית אגף שפ"ע התקבל ביום: 27/6/21 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 7/7/21 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38: לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא חוות דעת אדריכלית למילוי על ידי ראש הצוות, יש לפרט את הנימוקים האדריכליים התומכים בבקשה ו/או המהווים מניעה לאישורה. יש להתייחס בין היתר לטיעונים האדריכליים המועלים בהתנגדויות (באם ישנם), בבקשה להשלמת דירת גג 5% - יש לפרט נימוקים מדוע התוספת מהווה שיפור אדריכלי. בכל אישור הקלה יש לשקול:		

האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה (האם היא משרתת מטרה תכנונית לגיטימית), מועד אישור התכנית (ככל שהתכנית ישנה יותר תהיה הצדקה גדולה יותר לאישור ההקלה), פגיעה בצד שלישי, הכשרת עבירה		
5% לדירת גג בסמכות מהנדס העיר. -	01/06/2021	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
	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
	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור רשות עתיקות	10
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים:

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.09.2021 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", לאחר הפניה לגורמים התיק נידון בהשבחה ובבדיקה מחודשת בהתאם לבקשת מח' השבחה היות ומדובר הדירת קוטג' לא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים אלא רק במבנים משותפים.

לאור כך, התיק הועלה לדיון נוסף בתאריך 3.8.22 והוחלט "לדחות את הבקשה" היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג בבתים פרטיים.

לאחר החלטה זו, ע"ב הגיש ערר להחלטת הדחיה, התיק נידון בערר בתאריך 27.12.2022 והוחלט כי יבוצע חישוב שטחים במגרש ויבדק האם ישנה יתרת זכויות מכח תוכנית 1149א', בחלקה חלקה תוכנית 1149א' שאינה נגעה בזכויות בניה.

לא התקבל חישוב מאת עורכת הבקשה לעניין זכויות הבניה הנוותרות, ובהתאם לכך הבקשה נסגרה.

כעת, הוגשה תביעה בבית המשפט לעניין התיק הנידון.

בהוראות מנהל האגף, בוצע חישוב מקיף על כל זכויות הבניה במגרש ע"י הצוות המקצועי, להלן החישוב:

תוכנית 1149 א' קבעה עבור מגרש 15 : 5,400 מ"ר

קיים בחלקה 16 בניינים, עפ"י התרים מקוריים שטחם הכולל המאושר הוא 4,592 מ"ר (היתרים 72/170, 72/180)

סה"כ שטח נותר לניצול בחלקה הוא : 808 מ"ר,

קיימים 16 בתים דו-משפחתיים במגרש, סה"כ 50.5 מ"ר

סה"כ 25.25 מ"ר לכל דייר.

מבוקש בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 10.35 מ"ר, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2011/1066.03</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קנריק שלמה חיים
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

מבוא תמנע 4 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	155	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת

בשכונת רמת אשכול רחוב תמנע קיים בניין בן 5 קומות הכולל 17 יחידות דיור

. המבנה כולל 2 אגפים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מחסנים לאגף הימני

לאגף זה ניתן היתר בניה לתוספת מעלית חיצונית בת.ב 1996/732.6 מיום 30.6.2024

וכן ניתנו מספר היתרי בניה לתוספות מרפסות וכן ניתן לראות כי יש בקשות מקבילות המוגשות בת.ב. 2011.1066.4 (איחוד וחלוקה של דירות משפחת שמענא קומה ד') וכן בקשה 2011/1066.5 (תוספת מחסנים ומפסות זיז) ויש להתאים בין בקשות אלו למבוקש בבקשה הנוכחית

..פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פרסמו הקלה לבנית מחסן עד 20 מטר

והוגשה התנגדות אחת של דירה 8 בטענה שהוצע להם מחסן במקום לא טוב ואשר פוגע בזכויותיהם

. בעלי העניין בנכס: התוכנית כוללת חתימת העלים הרשומים בטאבו

אישורי גורמים :

איכות סביבה - אושר מיום 22.12.2024

שפ"ע - אין צורך

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה מובאת להכרעה באם לזמן את המתנגד שטענתו שהוצע לו מחסן במקום לא טוב ואשר פוגע בזכויותיו. ניתן לראות כי בוועדה מיום 26.2.2025 לא ניתנה החלטה בתיק על מנת לראות אפשרות לצרפו לבקשה אך הוא לא מעוניין בשל ההיטלים שיש לשלם . לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תכנית a כולל התאמת התוכנית לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים הכניסה החיצונית מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 5,2,6 ו3 המוצעים בבקשה זו
02/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 26.2.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לבדוק את טענות המתנגד . עוד הוחלט כי היות ולא פורסמה הקלה למחסן עילי ופורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מטר, הוועדה מכירה בפרסום זה כפרסום בדיעבד לעניין מחסן עילי ולכן אין צורך בפרסום חוזר אך בעדכון טבלת ההקלות לצורך היטלים . לאחר וועדה זו המתנגד הסיר את התנגדותו וחזר בו ולכן הבקשה מובאת לוועדה להכרעה באם לזמנו וזאת כי טענתו שהוצע להם מחסן במקום לא טוב ואשר פוגע בזכויותיו. עמדת המחלקה כי למתנגד זה ניתן מענה למחסן בגודל הזהה לייתר השכנים ולכן אין פגיעה בזכויותיו . ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תכנית a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים הכניסה החיצונית מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 5,2,6 ו3 המוצעים בבקשה זו		
	26/02/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

עד לבדיקת טענות המתנגד . לא פורסמה הקלה למחסן עילי, פורסמה הקלה לבניית מחסן עד 20 מטר, הוועדה מכירה בפרסום זה כפרסום בדיעבד לעניין מחסן עילי.		
הבקשה תובא לדיון הבא	12/02/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה מובאת לפרסום חוזר להקלה לנוספת בדבר " מחסן עילי " וזאת כי מבקשים את המחסנים בקומה אשר לא מתוכננת בהתאם למתאר . טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב. 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקיים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " . ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים הכניסה החיצונית למחסנים מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 3,5,2,6 המוצעים בבקשה זו .	04/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : מגורים	29/01/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1442 א הקובעת אזור מגורים 2 ותוקפה מיום 6.7.1971 יש לצין כי תב"ע 1420 המצוינת בתיק המידע לא משנה את זכויות הבניה לחלקה של הבקשה אלא מתייחסת לבסיס להכנת תכנית בינוי ואיתור שטחים למבני ציבור . סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין :הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש כאשר אין חריגה מקוי הבנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות : הבניין כולל 5 קומות כאשר בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת קומה אלא שימוש בקומה קיימת לצורכי שרות והדבר לא מהווה תוספת קומה . בינוי. תוכנית קומת קרקע מבקשים מחסנים ל9 דירות – מספר 3,5,2,6,10,12,14,15,8 מחסנים בקומת שרות קיימת חלקית הכוללת מקלט להלן התייחסות לתוספת הקומה התת קרקעית למחסנים : הקומה מוצעת בתחום קונטור המבנה הקיים וכן בתחום קוי הבנין ניתן לאפשר בתנאים הבאים : 1. לפי מתאר ניתן לבקש מחסן תת קרקעי בשטח של 8% מטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן בשטח של 20 מ"ר בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה לבניית מחסן עד 20 מטר " ניתן לאשר הקלה זו וכן שטח מחסן עבור כל דירה לא עולה על 20 מ"ר כנדרש אך יש לתת את הדעת למחסן התת קרקעי שמפורט בהמשך . 2. גובה מחסן לא יעלה על 220 מטר בבקשה הנוכחית גובה מחסן מבוקש הוא 2.6 עם הנמכת תקרה לא ניתן לאשר הנמכה זו ולכן יש לתכנן את המחסן בגובה הנדרש . 3. מחסן תת קרקעי – לפי מתאר יש לתכנן מחסן תת קרקעי בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים עיילים בכך שמבקשים להנמיך את האדמה הצמודה למבנה , לא הציגו זאת נכון וכן לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא ולכן הבקשה מובאת לפרסום חוזר בעניין ויש להעביר חתם נוסף המראה הסבר מפורט . 4. גישה – ניתן להיכנס למחסנים מגרם מדרגות משותף ,		

מבקשים גישה למחסנים של דירות 3,5,6,10,12,14,15 מגרם המדרגות המשותף ולמחסן של דירה 8 מבקשים גישה חיצונית הגישה החיצונית משרתת 4 מחסנים . מחסן אחד בבקשה זו ו 3 מחסנים עתידיים וזאת כי לא ניתן להיכנס למחסנים אלו ממבואת המקלט ולכן הכניסה מאושרת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תכנון מחסנים עיילים " וזאת כי המחסנים המוצגים בהרמוניקה לא מהווים מחסנים תת קרקעים בהתאם לדרישת מתאר וכן מבקשים שינוי בפיתוח אשר גורם למחסנים להיות עיילים . יובהר כי קיימת הסכמה של 75% לשינוי בפיתוח המבוקש . 5. אוורור המחסנים – מבקשים חלונות למחסנים בגודל של 60/80 , אך יש להציג את הפיתוח שטח הצמוד בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש 6. יש להתאים את המוצג בהרמוניקה לבקשות שבהליך אישור והמוגשות בת.ב - 5.1066/2011, ובת.ב 4.1066/2011 . הערה : עבור תת חלקה מספר 1 ניתן היתר בניה בעבר בת.ב 5.1066/2011 וכן קיימת בקשה מקבילה ל3 מחסנים נוספים בת.ב 5.1066/2011 . שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח שרות למחסן 9 דירות מותר בכפוף להקלה מחסן עד 20 מ"ר לכל דירה מבקשים מחסן שלא עולה על המותר אך יש לעדכן את השטח של המבואות המבוקש מול בוחן הרישוי . תיקון תוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות על גבי תכנית a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 4.1066/2011 והמוגש בבקשה 5.1066/2011 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב 6.732/1996 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדיין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתידי מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים הכניסה החיצונית מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות 6,2,5, ו3 המוצעים בבקשה זו .	

שלביות ביצוע : התב"ע לא כוללת שלביות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר תובא להכרעת הוועדה כאשר הבקשה תובא לאישור .		
הקלה לבנית מחסן עד 20 מטר	27/08/2024	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
	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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעה באם לזמן את המתנגד שטענתו שהוצע לו מחסן במקום לא טוב ואשר פוגע בזכויותיו.

ניתן לראות כי בוועדה מיום 26.2.2025 לא ניתנה החלטה בתיק על מנת לראות אפשרות לצרפו לבקשה אך הוא לא מעוניין בשל ההיטלים שיש לשלם .

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים והגשת תכנית a כולל התאמת התוכניות לתשריט בית משותף היות ויש אי התאמה בין התוכניות המוגשות לבקשות הקודמות אשר הוגשו בחלקה וכן להתאים את המוגש בבקשה 2011/1066.4 והמוגש בבקשה 2011/1066.5 וכן להיתר אשר הוגש עבור המעלית ת.ב. 1996.732.6 וכן להעביר חתך נוסף המשקף את המצב הקיים בהתאם למבוקש כול הצגת פיתוח שטח הצמוד בחזית או חתך בהתאם לקיים בשטח ולראות שהחלונות לא נופלים באזור הקיים אדמה וכן לא ניתן לאפשר גישה או חלונות למחסנים אשר לא חלק מהבקשה ויש להציג זאת בתוכניות כנדרש שזה אומר שעדין מדובר בשטח לא חפור וכן עדין אין פתחים ולכן מה שעתיד מקוקו . וכן יש להוסיף את ההקלה בטבלת ההקלות לעניין "תכנון מחסנים עיילים " ו למספר נכון את המחסנים לפי הדירות המבקשות למנוע כפל מחסנים הכניסה החיצונית מאושרת בתנאי שמשרתת מחסנים אלו באם מציגים גישה ממבואת המקלט למחסן אחד או יותר לא ניתן לאפשר גישה חיצונית וכן יש לחשב את המעבר למחסנים של דירות

5,2,6, ו3 המוצעים בבקשה זו

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1971/0040.05</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה וחידוש הבית ברחוב בודנהיימר 3
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אילוז אבי
עורך הבקשה	גברת שטאובר מרגיט
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יצחק מ. בודנהיימר 3, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
970699	תחילת תוקף	15/04/2023	1	מגורים א	496

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בית דו משפחתי בן 2 קומות ברח' בודנהיימר 3, קרית יובל, גוש : 30412 חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומת מרתף, 2.65 - : מוצע תוספת ממ"ד בחזית הדרומית ותוספת שטח עיקרי, שימוש במילוי קיים בחזית הצפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית.

קומה א', מפלס +3.20 : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית.

קומת גג, מפלס +5.80 : מוצע חלל רעפים ללא שימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הגבהה למבנה"

"מרפסות זיז".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. לעניין ההתנגדות שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית היא הוסרה מהבקשה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 29.09.2024 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת הושלמו כל התנאים, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.
07/09/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 970699 תחילת תוקף : 15/04/2023 ייעוד הקרקע : מגורים א *970699 תחילת תוקף 15.04.2023, אזור מגורים א'. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 29.09.2024 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת הושלמו כל התנאים, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות וקווי בניין. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתב"ע 970699 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי למעט הממ"ד בקומת המרתף, נספח הבינוי מנחה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 970699 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :		

חזית דרומית : מוצעים 2 ממ"דים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף - (ראה סעיף מרפסת גג) שטח בניה : עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 352 מ"ר, קיים : 198.61 מ"ר, מוצע : 145.01 מ"ר, סה"כ : 343.62 מ"ר עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 20.2 מ"ר, מוצע : 2.11 מ"ר. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 120 מ"ר, קיים : 100.7 מ"ר, מוצע : 23.29 מ"ר, סה"כ : 124.29 מ"ר. ישנה הערה בתוכנית כי 5 מ"ר שטח שרות שמוצע בבקשה הינו מסך השטחים העיקריים המותרים. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי, הממ"ד שהוצע בחריגה מקו בניין בפתיחת התיק הוסר מהבקשה וכעת מוצע ממ"ד בקונטור הבניה המאושרת בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, הממ"ד בקומת המרתף הוכנס למסגרת קווי הבניין ולכן גם המרפסת שחרגה צומצמה לקווי הבניין - אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +3.20, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי, במסגרת קווי הבניין, המרפסת בשטח כולל של 83.37 מ"ר. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : קומה אחת, מוצע : תוספת קומה על הגג ושימוש בקומת המרתף בחלקה כעיקרי, חתך הבינוי המוצע עומד ב-2 הקומות המותרים.		

גובה בניה : מותר : 8.54 מ', מוצע : תוספת קומה וחלל רעפים בהתאם לנספח הבינוי עד לגובה של 8.54 מ' - כמותר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל יח"ד בנפרד" המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים : מדובר בבית דו-משפחתי, 2 הבעלים הינם מבקשים, יש 100% חתימות. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים : *"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב". ההתנגדות שהוגשה הוסרה מהבקשה.		
	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים

מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, נדרש להסדיר את שטחי הבניה, לצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין, לא הושלמו תנאים טרם דיון. שטח בניה : עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 352 מ"ר, קיים : 200.44 מ"ר, מוצע : 102.39 מ"ר, סה"כ : 302.83 מ"ר עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 20.2 מ"ר, מוצע : 13.58 מ"ר. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 120 מ"ר, קיים : 100.7 מ"ר, מוצע : 27.5 מ"ר, סה"כ : 128.2 מ"ר. בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד, בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ובשימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין וכן		לדיון

קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. אישו רי גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים : *"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב". 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 המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה היות ו : נדרש להסדיר את שטחי הבניה,	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין, לא הושלמו תנאים טרם דיון. שטח בניה : עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 352 מ"ר, קיים : 200.44 מ"ר, מוצע : 102.39 מ"ר, סה"כ : 302.83 מ"ר עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 20.2 מ"ר, מוצע : 13.58 מ"ר. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 120 מ"ר, קיים : 100.7 מ"ר, מוצע : 27.5 מ"ר, סה"כ : 128.2 מ"ר. בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד, בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ובשימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין וכן קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים.		

אישו רי גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים : *"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב". 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 : 970699 תחילת תוקף : 15/04/2023 ייעוד הקרקע : מגורים א *970699 תחילת תוקף 15.04.2023, אזור מגורים א'. *מתאר 62.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות וקווי בניין. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתב"ע 970699 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי למעט הממ"ד בקומת המרתף, נספח הבינוי מנחה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 970699 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצעים 2 ממ"דים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף - (ראה סעיף מרפסת גג) שטח בניה : עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 352 מ"ר, קיים : 200.44 מ"ר, מוצע : 102.39 מ"ר, סה"כ : 302.83 מ"ר עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 20.2 מ"ר, מוצע : 13.58 מ"ר. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 120 מ"ר, קיים : 100.7 מ"ר, מוצע : 27.5 מ"ר, סה"כ : 128.2 מ"ר. בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית. ממ"ד :		

חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד, בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ובשימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין וכן קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. קומה א', מפלס +3.20, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי, במסגרת קווי הבניין, המרפסת בשטח כולל של 83.37 מ"ר. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : קומה אחת, מוצע : תוספת קומה על הגג ושימוש בקומת המרתף בחלקה כעיקרי, חתך הבינוי המוצע עומד ב-2 הקומות המותרים. גובה בניה : מותר : 8.54 מ', מוצע : תוספת קומה וחלל רעפים בהתאם לנספח הבינוי עד לגובה של 8.54 מ' - כמותר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל יח"ד בנפרד" המוצע הינו בהינף אחד.		

תימוכין קניינים : מדובר בבית דו-משפחתי, 2 הבעלים הינם מבקשים, יש 100% חתימות. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפי"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון, נדרש להסדיר את שטחי הבניה, ולצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים : *"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הגבהה למבנה מרפסות זיז	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	אישור מכון התקנים

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

לעניין ההתנגדות שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית היא הוסרה מהבקשה.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בתאריך 29.09.2024 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת הושלמו כל התנאים, הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2018/0600.02</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אהובה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

קליינמן משה 8, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11465	תחילת תוקף	04/09/2007			
2762	תחילת תוקף	26/11/1981			
30398ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	1	אזור מגורים מיוחד	3671
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין בן 4 קומות, ברח' קליינמן 8, קרית יובל, גוש : 30398, חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מעטפת בחזית הצפונית.

קומה א', מפלס +2.90 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ודרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניה שלא בהינף אחד"

"חריגה מקו בניין לטובת בנית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, 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	
09/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, הבינוי מוצע בקונטור הבניה המותרות מכח תוכנית 3158, בוצע פרסום כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה היות ונדרש להשלים אישור מח' איכות הסביבה טרם דיון.
	תנאים טרם דיון :
	א.סביבה - חסר, יש להשלים.
	חוות דעת תכנונית :
	- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *3158 תחילת תוקף 12.01.1986, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3158 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בקונטור הבניה המותרת מכח התב"ע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצע הכשרת ממ"ד קיים בקונטור הבניה המותרת מכח התב"ע - (ראה סעיף ממ"ד)	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 36 מ"ר לכל יח"ד, מוצע : 21.96 מ"ר. ש.שרות : מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 6.36 מ"ר + קירות, סה"כ 8.82 מ"ר. ממ"ד : חזית מערבית, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין מעל ממ"ד מאושר קיים בהיתר 99/33, מדובר בחריגה מינורית מקו בניין של כ-26 ס"מ, החריגה מינורית, שומרת מרחק של כ-30 מ' מהבניין השכן בחלקה, בוצע פרסום כנדרש, לעמודה הסמוכה מאושר ממ"ד בקומת הקרקע ולכן אין צורך בתוכנית צל - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 8(ה) : כל יח"ד בנפרד, תיאסר בניה בקומה א' על עמודים, המוצע עומד במותר, מוצע לקומת הקרקע מעטפת בחזית מזרחית. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בינוי בקונטור הבניה המותרת עפ"י תב"ע, ממ"ד מעל ממ"ד מאושר לשכן בקומת הקרקע בהיתר 99/33 ולכן לא רלוונטי לבקשה. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, הבינוי מוצע בקונטור הבניה המותרות מכח תוכנית 3158, בוצע פרסום כנדרש, אך יש להשלים אישור מח' איכות הסביבה טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה לא בענף אחד	04/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חריגה מקו בניין לטובת בניית ממ"מ"ד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הבינוי מוצע בקונטור הבניה המותרות מכח תוכנית 3158, בוצע פרסום כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה היות ונדרש להשלים אישור מח' איכות הסביבה טרם דיון.

תנאים טרם דיון :

א.סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2020/0187.01</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2020/187.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קרת גלית
עורך הבקשה	הנדסאי מזרחי דורון
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החלוץ 24, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
146951	תחילת תוקף	16/04/2016	1	מגורים ב	1105

תאור הבקשה

חידוש ההיתר מבקשה 2020/0187

ההיתר ניתן תוספת בניה להרחבת דירה 3 קיימת ע"י תוספות שטח עיקרי לפי תב"ע 146951

רח' החלוץ 24, בית הכרם

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
12/08/2025	חוות דעת תכנונית
	עד לתאריך 17/05/2028
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 146951 תחילת תוקף : 16/04/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ב חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2020/0187 ההיתר ניתן להרחבת 2 יח"ד קיימות. לפי הצהרתו המבקש טרם החל בביצוע עבודות. ההיתר ניתן בתאריך 17/05/2022 ופג בתאריך 517/05/202 ניתן לחדש עד לתאריך 817/05/202 המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 817/05/202		

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1971/0427.03</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דורון חנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קובי אלישבע
מתכנן השלד	הנדסאי טל ציון רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב עוזיאל 55, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	208	לא
30166	358	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1635	תחילת תוקף	18/11/1971	1	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים, ברח' עוזיאל 55, בית וגן, גוש : 30166 חלקה : 208.

מצב מוצע :

קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד, שטח עיקרי, מרפסות שרות ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה כמותית עבור תוספת שטחים מכח 6% משטח המגרש"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 208, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, להשלים חתימות שכנים לבקשה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון וחתימות שכנים לבקשה ועל כן אין מניעה לאשר.
26/08/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1635 תחילת תוקף : 18/11/1971

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *1635 תחילת תוקף 18.11.1971, אזור מגורים 1. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62, אזור מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, להשלים חתימות שכנים לבקשה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון וחתימות שכנים לבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 5.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 ותוכנית מתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. שטח בניה: ש.עיקרי: מותר עפ"י 62 : 75%, ב-3 קומות. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה מכח 6% הקלה. שטח המגרש: 854 מ"ר, 6% = 51.24 מ"ר, קיימים 8 דיירים בבנין, סה"כ 6.4 מ"ר לכל שכן. בתיק מס' 71/427.2 אושר תוספת בינוי לדייר הגג, בהיתר זה יש ויתור זכויות של 1.66 מ"ר של הדייר המבקש, סה"כ נותר לניצול 4.74 מ"ר. מוצע בבקשה: תוספת שטח כולל של 7.66 מ"ר, מתוכם 3.23 מ"ר הינם על חשבון מרפסת שרות מוצעת בשטח עיקרי קיים,		

המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין 6% הקלה. ש.שרות : מוצע הזזת מרפסת שרות קיימת לצד הסלון הקיים בכדי לאפשר גישה לממ"ד המוצע ולמרפסת זיז המוצעת דרך שטח עיקרי, סה"כ שטח המרפסת השרות הוא 7.52 מ"ר, אחוזי הבניה בחלקה הינם בהתאם לתוכנית מתאר ולתוכנית 1635 ואין מניעה לאשר מרפסת שרות. ממ"ד : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין בחזית הבניין, במקביל לממ"ד מוצעת מרפסת זיז היוצרת חזית אחידה ויפה ואין מניעה לאשר. היות ותוכנית צל עבור העמודה השניה אינה מקובלת חזותית וכעת הדיירים בעמודה הסמוכה אינם מעוניינים בהוצאת היתר לממ"ד התקבל אישור ר"צ לאשר את הבקשה ללא תוכנית צל. מרפסת זיז : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 9.47 מ"ר במסגרת קווי הבניין, הוצגה תוכנית צל למרפסות ליתר דיירי העמודה, לעניין צמד, קיימות מרפסות זיז לדיירים מעל המהווים צמד מרפסות לבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : מוצע בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, וכן 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, בפתיחת התיק הוחתמו 6/8 שכנים כאשר 2/4 דיירי הממ"ד המוצע, המתנגד הסיר את ההתנגדות ואף חתם על הסכמה לבינוי המוצע, כעת, יש 7/8 חתימות שכנים כאשר 3/4 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע - עומד בנדרש. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, 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 : *חשוב לו לדעת אם יוכל לבנות ממ"ד ומרפסת מעל התוספת המוצעת והאם המבקשים כעת יוכלו להתנגד בעתיד לבניה שלי. התקבלה הסרת התנגדות לבקשה.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להציג תוכנית צל לממ"ד לעמודת השכנים, להשלים 66% חתימות שכנים מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, להציע מרפסת בצמדים ולהשלים תנאים טרם דיון. ממ"ד : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין בחזית הבניין, במקביל לממ"ד מוצעת מרפסת זיז היוצרת חזית אחידה ויפה ואין מניעה לאשר. לעניין תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל לעמודת שכנים ולבצע משלוח הודעות לתוכנית.	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 9.47 מ"ר במסגרת קווי הבניין, הוצגה תוכנית צל למרפסות ליתר דיירי העמודה, צמד מרפסות - לא מוצע צמד למרפסת המוצעת, יש להוסיף מרפסת כצמד או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : מוצע בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, וכן 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוחתמו 6/8 שכנים כאשר 2/4 דיירי הממ"ד המוצע, נדרש 3/4 דיירים - יש להשלים חתימה נוספת מתוך עמודת הממ"ד המוצע. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *חשוב לו לדעת אם יוכל לבנות ממ"ד ומרפסת מעל התוספת המוצעת והאם המבקשים כעת יוכלו להתנגד בעתיד לבניה שלי. 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.		
	17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להציג תוכנית צל לממ"ד לעמודת השכנים, להשלים 66% חתימות שכנים מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, להציע מרפסת בצמדים ולהשלים תנאים טרם דיון. ממ"ד : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין בחזית הבניין, במקביל לממ"ד מוצעת מרפסת זיז היוצרת חזית אחידה ויפה ואין מניעה לאשר. לעניין תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל לעמודת שכנים ולבצע משלוח הודעות לתוכנית. מרפסת זיז : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 9.47 מ"ר במסגרת קווי הבניין, הוצגה תוכנית צל למרפסות ליתר דיירי העמודה, צמד מרפסות - לא מוצע צמד למרפסת המוצעת, יש להוסיף מרפסת כצמד או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : מוצע בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, וכן 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוחתמו 6/8 שכנים כאשר 2/4 דיירי הממ"ד המוצע, נדרש 3/4 דיירים - יש להשלים חתימה נוספת מתוך עמודת הממ"ד המוצע. אישור י גורמים :		

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : * חשוב לו לדעת אם יוכל לבנות ממ"ד ומרפסת מעל התוספת המוצעת והאם המבקשים כעת יוכלו להתנגד בעתיד לבניה שלי. 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 : 1635 תחילת תוקף : 18/11/1971 ייעוד הקרקע: * 1635 תחילת תוקף 18.11.1971, אזור מגורים 1. * 1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. * מתאר 62, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה.	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 5.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 ותוכנית מתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י 62 : 75%, ב-3 קומות. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה מכח 6% הקלה. שטח המגרש : 854 מ"ר, 6% = 51.24 מ"ר, קיימים 8 דיירים בבנין, סה"כ 6.4 מ"ר לכל שכן. בתיק מס' 71/427.2 אושר תוספת בינוי לדייר הגג, בהיתר זה יש ויתור זכויות של 1.66 מ"ר של הדייר המבקש, סה"כ נותר לניצול 4.74 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת שטח כולל של 8.11 מ"ר, מתוכם 3.23 מ"ר הינם על חשבון מרפסת שרות מוצעת בשטח עיקרי קיים, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין 6% הקלה. ש.שרות : מוצע הזזת מרפסת שרות קיימת לצד הסלון הקיים בכדי לאפשר גישה לממ"ד המוצע ולמרפסת זיז המוצעת דרך שטח עיקרי, סה"כ שטח המרפסת השרות הוא 7.52 מ"ר, אחוזי הבניה בחלקה הינם בהתאם לתוכנית מתאר ולתוכנית 1635 ואין מניעה לאשר מרפסת שרות. ממ"ד : קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין בחזית הבניין, במקביל לממ"ד מוצעת מרפסת זיז היוצרת חזית אחידה ויפה ואין מניעה לאשר. לעניין תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל לעמודת שכנים ולבצע משלוח הודעות לתוכנית. מרפסת זיז :		

קומת מרתף, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 9.47 מ"ר במסגרת קווי הבניין, הוצגה תוכנית צל למרפסות ליתר דיירי העמודה, צמד מרפסות - לא מוצע צמד למרפסת המוצעת, יש להוסיף מרפסת כצמד או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : מוצע בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, וכן 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוחתמו 6/8 שכנים כאשר 2/4 דיירי הממ"ד המוצע, נדרש 3/4 דיירים - יש להשלים חתימה נוספת מתוך עמודת הממ"ד המוצע. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, יש להציג תוכנית צל לממ"ד לעמודת השכנים, להשלים 66% חתימות שכנים מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, להציע מרפסת בצמדים ולהשים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *חשוב לו לדעת אם יוכל לבנות ממ"ד ומרפסת מעל התוספת המוצעת והאם המבקשים כעת יוכלו להתנגד בעתיד לבניה שלי. המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה כמותית עבור תוספת שטחים מכח 6% משטח המגרש	12/11/2024	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
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, להשלים חתימות שכנים לבקשה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון וחתימות שכנים לבקשה ועל כן אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2014/0957.05</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק רישוי 14/957 : תוספת ממדים + מרפסות + מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לנדאו רפאל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עציון גבר 3 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	195	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	250	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

חידוש ההיתר מבקשה 2014/0957

ההיתר ניתן לתוספת מרפסות מחסנים וממ"דים.. בכתובת עציון גבר 3 , רמת אשכול

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
עד לתאריך 30/10/2025	
03/09/2025	דיון בוועדת משנה : לחדש היתר בניה בתנאים
עד לתאריך 30/10/2025	
26/08/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2014/0957 ההיתר ניתן לתוספת מרפסות מחסנים וממ"דים. לפי הצהרתו המבקש החלו בביצוע העבודות, בנו ממ"ד אך טרם השלימו מרפסת ומחסן. משום המחלה נאלצו להפסיק העבודות ולנסוע לטיפול בחו"ל. ההיתר ניתן בתאריך 30/10/2019 ופג בתאריך 2230/10/20 ניתן לחדש עד לתאריך 2530/10/20 המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 30/10/2025		

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

עד לתאריך 30/10/2025

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2017/0182.01</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן נדב
עורך הבקשה	אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מר אולשטיין גדליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	

תאור הבקשה

חידוש ההיתר לבקשה 2017/0182

ההיתר ניתן להרחבת 2 יח"ד קיימות. בכתובת הרב צבי יהודה 7 , קרית משה

מידע קודם

מתאריך		
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים	עד לתאריך 11/07/2028
03/09/2025	דיון בוועדת משנה : לחדש היתר בניה בתנאים	עד לתאריך 11/07/2028
14/08/2025	חוות דעת תכנונית	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2017/0182 ההיתר ניתן להרחבת 2 יח"ד קיימות. לפי הצהרתו המבקש טרם החל בביצוע עבודות. ההיתר ניתן בתאריך 11/07/2022 ופג בתאריך 511/07/202 ניתן לחדש עד לתאריך 811/07/202 המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 811/07/202		

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 11/07/2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>1980/0805.12</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שנצר משה
עורך הבקשה	קאפח נווה אופירה
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ניסן אברהם 21, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	143	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4658	תחילת תוקף	08/12/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומת רעפים ומשמש למגורים, ברח' ניסן אברהם 32 בשכונת קרת היוכל, גוש : 30414 חלקה : 143.

מצב מוצע :

קומת מסד, מפלס 2.80- : מוצעת חניה מקורה בחזית מערבית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצעת תוספת בינוי בחזית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי"

"הקלה בדבר בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין תחתי, ובתוך קו בניין עילי"

"הקלה בדבר בניה מחוץ לקו בניין תחתי, ובתוך קו בניין עילי לצורך ניצול זכויות העומד בתקנות במרווחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.08.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 143, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה בתנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי וחניה, התוכנית תוקנה ומוצעת בהתאם להוראות התוכנית, התקבל דוח פיקוח לקיים בשטח, העבירות הקיימות סומנו להריסה בהתאם להוראות התוכנית כתנאי לקבלת היתר, מעבר לכך התוכנית תקינה, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.09.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת", היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע, את החריגות המוצעות מקווי הבניין, לקבל דו"ח פיקוח לקיים בשטח, להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים לדיון חוזר.
	שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 9(טז) : לא ניתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל הבינוי הקיים ללא היתר בהתאם לדו"ח הפיקוח שהתקבל. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : מת נגדת לתוך חריגה למרווחים - אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים - - טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות - אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין פגיעה בתקנון בית משותף - - התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט חורג מקווי בניין - טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין . התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.9.24 ולאחר שמיעת הצדדים נדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, התקבל דוח פיקוח למצב הקיים בשטח, המוצע עומד במותר, העבירות הקיימות יורסו כתנאי למתן היתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע :	07/08/2025	חוות דעת תכנונית

*4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.09.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת", היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע, את החריגות המוצעות מקווי הבניין, לקבל דו"ח פיקוח לקיים בשטח, להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים לדיון חוזר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22.04.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י תשריט תוכנית 4658 ללא חריגה מקווי הבניין, עיקרי קיים : 127.91 מ"ר, מוצע : 17.17 מ"ר, סה"כ : 146.62 מ"ר. ש.שרות : מוצע בבקשה חניה כמוסך. עפ"י הוראות התוכנית סעיף 9(יג) : תותר חניה מקורה בהתאם להוראות תוכנית המתאר. מוצעת חניה כמוסך בהתאם למותר בתוכנית המתאר, גובה החניה המוצעת הונמך ל-2.20 מ' כנדרש.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(טז): לא ניתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר היא הריסת כל הבינוי הקיים ללא היתר בהתאם לדו"ח הפיקוח שהתקבל. אישור גורמים: שפ"ע - אושר, א. סביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 3/4 דיירים במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי וחניה, התוכנית תוקנה ומוצעת בהתאם להוראות התוכנית, התקבל דוח פיקוח לקיים בשטח, העבירות הקיימות סומנו להריסה בהתאם להוראות התוכנית כתנאי לקבלת היתר, מעבר לכך התוכנית תקינה - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: מת נגדת לתוך חריגה למרווחים - אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים - טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות - אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין פגיעה בתקנון בית משותף - - התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט		

חורג מקווי בניין - טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין . התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.9.24 ולאחר שמיעת הצדדים נדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, התקבל דוח פיקוח למצב הקיים בשטח, המוצע עומד במותר, העבירות הקיימות ייהרסו כתנאי למתן היתר.		
מהות הבקשה היא , בניית קומת מרתף עבור חניה, ממ"ד ומחסן ותוספת בניה בקומת קרקע לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עפ"י הבהרת הצוות המקצועי תכנית 4658 החלה בחלקה קבעה נספח בינוי וזכויות בניה כפועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות המותר. תכנית זו לא התירה בינוי בקומת המרתף, אלא קבעה כי בדירה זו התוספות יהיו בקומת קרקע. זאת ועוד, הוראות התכנית קבעו במפורש כי שטחי המרחבים המוגנים וכל כיוצא בהן נכללים אף הם בזכויות הבניה. הוועדה מקבלת חו"ד זו ודוחה את הבקשה לבניית כל בינוי שהוא מעבר למותר בנספח הכולל בין היתר את החניות, מחסנים וממ"ד. לענין החניה - יש לתכנן מחדש חניות לדייר הבניין ולקבל אישור הסדרי תנועה לענין הבניה במרווחים - יש לצמצם את הבניה שתעמוד בתקנות המרווחים. לענין עבירות הבניה - הוועדה מבקשת דו"ח פיקוח לטענה כי בין הצדדים מתקיימים הליכים משפטיים - המבקשים הגישו 3 חתימות 3 מתוך 4 דיירים כך שיש לבקשה תימוכין קניינים. כמובן שוועדה תכבד כל החלטה או צו שיינתו במסגרת ההלכים המשפטיים שבין הצדדים. מאחר וקומת המרתף לא מתאפשרת זאת בהתאם להוראות התכנית החלות במקום, ההקלות מתייתרות ובזאת ניתן מענה לטענות המתנגדים. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	18/09/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
בשכונת קרית יובל, רחוב מרקו ברוך 17 מבוקש, בניית חניה, ממ"ד ומחסן בקומת מרתף תוספת בניה בקומת קרקע בחלקה חלה תכנית 4658 משנת 2002, תב"ע זו קבעה קווי בניין לתוספות כאשר זכויות הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר קומות. להלן התאמה למותר : עפ"י הוראות התכנית סעיף ה' : "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מבוקשים שטחי בניה בתוך קווי הבניין המותרים לתוספות. שטח עיקרי מוצע : 29.15 מ"ר בינוי בקומת מרתף עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב) : "יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום" זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה' : "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים"	25/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקומת מרתף מבוקש שימוש עבור מחסן, ממ"ד חניה כמותר. עם זאת, ישנו חלק המבוקש מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית ובקיר עם פתחים, ובנוסף מהווה תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. יש להכניס תוספת זו לתוך קווי בניין ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט. חניה עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 10/01/2024 : "אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לצמצם שטחים החורגים מקווי בניין. לאחר התיקון יידרש אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנית המתוקנת. לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה מקו בניין לצורך ניצול זכויות (פרט לממ"ד), זאת מאחר והוראות התכנית קבעו כי הזכויות הינן פועל יוצא של קווי הבניין. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות : מתנגדת לתוך חריגה למרווחים אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין		

מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים- טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש. מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין. פגיעה בתקנון בית משותף- התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט. חורג מקווי בניין טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין. יש לזמן מתנגדים יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	13/02/2024	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת בתכנית 4658 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא ישנו נספח עקרוני מנחה לעניין מספר קומות וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 11/01/2021 האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 4 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, אין תוספת יחידות דיור. שטחי בניה – שטחים עיקריים עפ"י הוראות התכנית סעיף ה' : "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מבוקשים שטחי בניה בתוך קווי הבניין המותרים לתוספות. שטח עיקרי מוצע : 29.15 מ"ר בינוי בקומת מרתף עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב) : "יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום"		

זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" בקומת מרתף מבוקש שימוש עבור מחסן, ממ"ד חניה כמותר. עם זאת, ישנו חלק המבוקש מחוץ לקווי הבניין בחזית קדמית ובקיר עם פתחים, ובנוסף מהווה תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. יש להכניס תוספת זו לתוך קווי בניין ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט. חניה עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 10/01/2024 : "אין התנגדות לתוכנית מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לצמצם שטחים החורגים מקווי בניין. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 8/8/2022 איכות סביבה: התקבל ביום 15/01/2024 הסדרי תנועה: התקבל ביום 10/01/2024 : "אין התנגדות לתוכנית		

מוצע תוספת שטחים ליח"ד קיימת ללא פיצול או הוספה יח"ד חדשה מוצע הוספת חניה ליח"ד ללא דרישת התקן וללא פגיע בחניות קיימות לאורך חזית המגרש במגרש קיימות 4 יח"ד ואושרו בעבר תוספת 2 חניות ליח"ד אלה" התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות : מתנגדת לתוך חריגה למרווחים אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בניין מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים- טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש. מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין. פגיעה בתקנון בית משותף- התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט. חורג מקווי בניין טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין. יש לזמן מתנגדים תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם		

האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי - הקלה בדבר בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין תחתי, ובתוך קו בניין עילי. - הקלה בדבר בניה מחוץ לקו בניין תחתי, ובתוך קו בניין עילי לצורך ניצול זכויות העומד בתקנות במרווחים. -	12/07/2022	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
	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
	הריסת המסומן בצהוב	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי וחניה, התוכנית תוקנה ומוצעת בהתאם להוראות התוכנית, התקבל
דוח פיקוח לקיים בשטח, העבירות הקיימות סומנו להריסה בהתאם להוראות התוכנית כתנאי
לקבלת היתר, מעבר לכך התוכנית תקינה, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.09.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת", היות ונדרש לצמצם את הבינוי המוצע, את חריגות המוצעות מקווי הבניין, לקבל דו"ח פיקוח לקיים בשטח, להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים לדיון חוזר.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(טז) : לא ינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בדירת המבקש יש עבירות בניה רבות - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל הבינוי הקיים ללא היתר בהתאם לדו"ח הפיקוח שהתקבל.

התנגדויות :

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

מת נגדת לתוך חריגה למרווחים - אכן נדרש לתקן חריגות מקווי בנין

מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים - - טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש

מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות - אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין

פגיעה בתקנון בית משותף - - התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט

חורג מקווי בניין - טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין .

התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 18.9.24 ולאחר שמיעת הצדדים נדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, התקבל דוח פיקוח למצב הקיים בשטח, המוצע עומד במותר, העבירות הקיימות יורסו כתנאי למתן היתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/09/2025 - כג אלול תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/49
מספר בקשה	<u>2020/0128.01</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	היתר חפירה ודיפון למגרש שמתכוננים בו שני בתי ספר יסודיים ואולם ספורט.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל דבוריינסקי יואל
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אסירי ציון , רמות אסירי ציון, שכונת רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30712	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2716	תחילת תוקף	21/11/1991			
א2716	תחילת תוקף	21/11/1991			

תאור הבקשה

בשכונת רמות רחוב אסירי ציון, גוש 30712 חלקה 39, הוגשו בקשות נפרדות עבור שני בתי ספר יסודיים במס' מקוונת שמספרה 291798 שטרם נקלטה ואושרה ובקשה עתידית נוספת עבור מבנה אולם הספורט.

כעת מוגשת בקשה עבור חפירה, מילוי וקלונסאות.

חפירה : 7,366 מ"ק

מילוי : 899 מ"ק.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת מחלקת הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	

הבקשה תואמת את תכנית 1278001 שאושרה בשנת 2025 וקובעת: (א) בסעיף 1.6, כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166 ב'. (ב) בסעיף 4.1 מבנים ומוסדות ציבור. (ג) בסעיף 14.1.1 שימושים עבור מבני חינוך מסוגים שונים ומבני ספורט. כמויות חפירה ומילוי: חפירה : 7,366 מ"ק מילוי : 899 מ"ק. תנאים לדיון : טרם התקבל אישור שפ"ע בשל דרישת פקיד היערות לתיקון התכנית לעניין הגדלת הרדיוס לעצים לשימור מעבר לגבולות המגרש מצידו הצפוני. להכרעת הוועדה באם ניתן לאשר את הבקשה עד להשלמת תנאי זה כהפצה לגורמים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת מחלקת הנכסים.	08/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1278001 תחילת תוקף : 29/05/2025 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות : מתאר 62', 5166 ב' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן תנאים טרם דיון טרם התקבל אישור שפ"ע בשל דרישת פקיד היערות לתיקון התכנית לעניין הגדלת הרדיוס לעצים לשימור מעבר לגבולות המגרש מצידו הצפוני.	08/09/2025	חוות דעת תכנונית

להכרעת הוועדה באם ניתן לאשר את הבקשה עד להשלמת תנאי זה כהפצה לגורמים. חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 1278001 שאושרה בשנת 2025 וקובעת: (א) בסעיף 1.6, כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166 ב'. (ב) בסעיף 4.1 מבנים ומוסדות ציבור. (ג) בסעיף 14.1.1 שימושים עבור מבני חינוך מסוגים שונים ומבני ספורט. כמויות חפירה ומילוי: חפירה : 7,366 מ"ק מילוי : 899 מ"ק. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת מחלקת הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	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 משרד הבריאות	8
	אישור רשות העתיקות	9
כן	אישור התב"ע	10
	אישור אגף שפ"ע	11

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את תכנית 1278001 שאושרה בשנת 2025 וקובעת:

(א) בסעיף 1.6, כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166 ב'.

(ב) בסעיף 4.1 מבנים ומוסדות ציבור.

(ג) בסעיף 14.1.1 שימושים עבור מבני חינוך מסוגים שונים ומבני ספורט.

כמויות חפירה ומילוי:

חפירה : 7,366 מ"ק

מילוי : 899 מ"ק.

תנאים לדיון : טרם התקבל אישור שפ"ע בשל דרישת פקיד היערות לתיקון התכנית לעניין הגדלת הרדיוס לעצים לשימור מעבר לגבולות המגרש מצידו הצפוני.
להכרעת הוועדה באם ניתן לאשר את הבקשה עד להשלמת תנאי זה כהפצה לגורמים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת מחלקת הנכסים.