

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2023/0461.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	3 מבני מגורים הכוללים 50 יחידות מגורים, 7 קומות עם חזית מסחרית, מעל 2 מרתפי חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה צרפתי נוימן נדל"מ בע"מ
עורך הבקשה	פייגין יואל
מתכנן השלד	המלי יונגר מאיה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יצחק ארנסט נבנצל 12 , רמות רחל, ארנונה החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
30212	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
560110	תחילת תוקף	07/05/2021	206	שטח ציבורי פתוח	

תאור הבקשה

במורדות ארנונה ברח' יצחק ארנסט 12,13,14 במגרש מס' 8

מבוקשים 3 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל 2 קומות ת"ק משותפות ובהם : 50 יח"ד ,

קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר בהתאם לתב"ע 560110 ו-53751

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 560110 בסמכות ועדה מקומית אשר הופקדה מיום 9.11.20

ותחילת תוקפה היה מיום 7.5.21

מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים.

התכנית מהווה תיקון ועדכון לתכנית 53751 שאושרה בתאריך 2.5.2016.

כל יתר הוראות תכנית 53751 ממשיכות לחול.

סעיף 6.4 "סטייה ניכרת" כמפורט מטה.

פרסום

בתאריך 18.3.24 הבקשה יצאה לפרסום הקלות לפי סעיף 149 להלן :

1. תוספת עד 20% יחידות מגורים ללא תוספת שטחים. סה"כ 50 יח"ד במקום 42 המותרים עפ"י תב"ע - שיפור תכנון.

2. תוספת קומה ל7 קומות במקום 6 המותרות בתב"ע - שיפור תכנון
3. גבהת המבנה למפלס +791.70 במקום המפלס +788.00 המותר בתב"ע.

תום מועד התנגדויות היה ביום : 12.4.24

אין מתנגדים לבקשה.

פירוט הבניה המוצעת

קומות מרתף 1, -2-

מוצעות קומות חניה, אחסנה וחדרים טכניים משותפות לשלושת הבניינים.

הקומות כוללות 3 גרעני מדרגות ומעליות.

הכניסה לחניון דרך חזית מזרחית מקומתה כניסה

קומת כניסה – מפלס +0.00

בקומה זו דרך חזית קדמית מרח' יצחק ארנסט נבצל מוצעות כניסות לשלושת הבניינים

אל לובי ראשי וכניסות עצמאיות ל4 שטחי מסחר. מבואת הכניסה למסחר הינה שדרה מקורה על עמודים "קולנדה".

בבנין 12- מוצעות 2 דירות גן

בבנין 13- מוצעות 2 דירות גן

בבנין 14- מוצעת דירת גן 1

הקומה כוללת חדרי אשפה למסחר ולמגורים, מקומות חניה ע"ג חלקת דרך, ממ"מ למסחר, ממ"ד לכל יח"ד וצובר גז.

קומה 1

בקומה זו מוצעות לכל בניין 3 יח"ד, מרפסות גג וממ"דים.

בכל קומה מוצע חדר חשמל ותקשורת משותף

קומה 2 עד קומה 4

בקומות אלה מוצעות 3 יח"ד בכל קומה לכל בניין, יח"ד כוללות ממ"דים ומרפסות זיז מקורות.

בכל קומה מוצע חדר חשמל ותקשורת משותף

בקומה 4 מוצעת כניסה נוספת דרך גשרון ללובי בניין 13 .

קומה 5

בקומה זו מוצעות 2 יח"ד בכל בניין הכוללות ממ"דים ומרפסות גג וזיז מקורות.

קומה 6

בקומה זו מוצעת דירת פנטהאוז 1 לכל בניין הכוללת מרפסות גג היקפיות.

קומה גג

מבוקש גג בטון שטוח עליו מונחים קולטי שמש.

ההגעה אל קומת הגג ע"י גרעין המדרגות ומעלית המשותפים בכל בנין.

יש להציג מיקום למערכות מיזוג

סה"כ מוצעות – 50 יח"ד בשלושת הבניינים.

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.4 בהוראות התכנית

על השטחים שבתחום תכנית זו ממשיכות לחול הוראות סעיף 6.21 סטייה ניכרת בתכנית 53751.

כמפורט להלן :

1. במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 – "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי + ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תיחשב סטייה ניכרת".

יש להציג תמהיל דירות המוכיח את האמור.

2. תכנית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 ובסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן (1) "תכנית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב סטייה ניכרת.

תתוקן טעות סופר בסעיף קטן 2 שבהוראות תכנית 151-0053751, והוא יתוקן כדלהלן : "תכנית מבני המגורים המקסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 ובסעיף סעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכנית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב כסטייה ניכרת מתכנית".

בהתאם לטבלה מס' 5 תכנית הבניה תהיה 70%.

$$2077 * 70\% = 1,453.90 \text{ מ"ר.}$$

שטח מוצע : 1,144.79 מ"ר, עומד בתכנית המותרת.

3. קווי הבניין, מספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4 "קווי הבניין" בסעיפים 1 ו-2

וכן המרחק בין המבנים כמפורט בסעיף 6.4.3. "מרחקים בין בניינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין ו/או צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו סטייה ניכרת מתוכנית.

סעיף 6.2.12 ו' "קו בנין 0 לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר רק כשהוא תת קרקעי במלואו."

סעיף 6.1.1. שבתב"ע 560110 : "ניתן יהיה להקים מרתפי חניה משותפים/ מחוברים לשני המגרשים מצרניים בהסכמת הבעלים. במקרים אלו תרשם זיקת הנאה בין המגרשים בכל השטחים הדרושים לכניסה ולמעבר כלי רכב"

בסעיף 6.2.ה. מצוין כי : "בחזיתות שאינן פונות לרחוב תותר הקמת מרפסות זיז לא מקורות בקו בניין המיטיב ב-1 מ' לכל היותר מקו הבניין המאושר בתא השטח, ובלבד שהמרפסות כאמור תכללנה בתכנון כולל ואחיד של הבניין"

להלן פירוט :

קווי הבניין -

מוצע - בקומות המרתף הת"ת מוצע קו בניין 0 לכיוון הרחוב בהתאם למותר עפ"י סעיף 6.2.12

יש לסמן את קווי הבניין בכל הקומות בהתאם למפת המדידה המאושרת – בכל התוכניות, חתכים והחזיתות.

קו בניין מחייב לרחוב-

בסעיף 6.4.2 א' "בכל שטח התכנית יהיה קו הבניין לרחוב מחייב. חזית הבניין תוצמד לקו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50% מאורכה".

ב. "במסגרת תכנית הבינוי כמפורט בסעיף 6.9 ומבלי לסתור את האמור בסעיף 6.4.1. מותר יהיה לקבוע קווי בניה נוספים כקווי בניה מחייבים, או לדרוש תאום בין חזיתות של בנינים סמוכים שאינן פונות לרחוב, וכן לקבוע הוראות נוספות שיבטיחו את האיכות החזותית של הבניינים ואת רווחת תושביהם"

סעיף 6.2 ב' בתב"ע 560110 "במקרים בהם המגרש מתעגל אין חובת הצמדות מלאה לאורך הקשת, וניתן לקבוע מס' נקודות השקה בין חזית הבניין וקו הבניין המעוגל באישור מהנדס העיר".

מוצע – בניין מתעגל והצמדת הבינוי לקו הרחוב בהתאם למותר.

מרחק בין בניינים-

סעיף 6.4.3 שבתכנית 53751 קובע כי :

במגרשים שמותרים בהם יותר מבניין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבניינים 7 מ' או קיר משותף, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

תותר חריגה מקורית בהוראה זו ועד מרחק מזערי של 6 מ' משיקולים תכנוניים הנובעים מתצורת המגרש, באישור מהנדס העיר.

בתאי שטח 8 ו-13 מותרת בניה בקיר משותף עד לגובה שלא יעלה על 6 קומות מעל מפלס הכניסה. מעל גובה זה ישמרו הוראות מרחק מזערי בין בניינים.

מוצע - מרחק מינימלי בין בניינים – 5.20 מ' עד לקומה 6 כמותר בהתאם לסעיף 6.4.3(ג).

מס' בניינים-

ע"פ סעיף 6.4.1 א' "מספר הבניינים במגרש יהיה כמפורט בנספח קווי בניין לא יותר שינוי ממספר מבנים זה.

תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה כדלהלן : "יותר שימוש בטיפוסי בניה שונים מהמפורט לעיל וכן שינוי במס' המבנים במגרש בתנאים הבאים- התכנית הכוללת במגרשים לא תעלה ביותר מ-15% על המפורט בסעיף 6.2. שבתכנית 53751, וכן, ישמרו הוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי בניה, גובה ומס' קומות ונסיגתן. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו התאמת ממדי המבנים וחזיתותיהם לפי עקרונות העיצוב של התכנית"-

עפ"י נספח הבינוי מותר – 3 בניינים

מוצע – 3 בניינים

בהתאם למותר.

4. הוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8 הינן מחייבות וכל סטיה מהן תיחשב סטיה ניכרת

עפ"י תב"ע 560110

גבהים ומפלסים :

א. "מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למבנה"

להלן פירוט המוצע

בנין 1 -מפלס הרחוב הינו : 764.09+ מפלס הכניסה הקובעת לבניין הינו : 764.05+ תואם למותר.

בנין 2- מפלס הרחוב הינו : 763.35+ מפלס הכניסה הקובעת לבניין הינו : 763.44+ תואם למותר.

בנין 3- מפלס הרחוב הינו : 762.99+ מפלס הכניסה הקובעת לבניין הינו : 763.05+ תואם למותר.

שטחים מגוננים ונטיעות :

א. "לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יגונן ויטופח כשטח ירוק"

יש להציג חישוב המוכיח כי 15% משטח המגרש מגונן.

ב. "בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.

ג. סוגי העצים המאושרים לנטיעה הינם על פי נספח 12 – איכות הסביבה- סקר טבע עירוני.

התקבל אישור שפ"ע – ראה פירוט "אישורים שהתקבלו".

חצרות פרטיות :

א. במגרשי המגורים תותקן ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה, אשר תוצמד בלעדית לדירה ותשמש לגינון ו/או למרפסת גן לא מקורה . ב. החצר תהיה מוקפת גדר בנויה, קיר תמך או כיוצ"ב

ג. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים, אשר אליהן יוצמדו חצרות פרטיות במפלס הדירה.

המוצע תואם למותר

יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ע"ג התוכניות והפיתוח לשטח להבנת התכנית.

5. שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תיחשב סטיה ניכרת

-סעיף 6.21.5 קובע סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע : "שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל

סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת"

-סעיף 7.1 קובע שלביות הביצוע למתן היתר בניה ראשון ל 750- יח"ד והמסחר,

היתר בניה ראשון למגרש מס' 6 הופק בתאריך : 05.10.2021

שלב 1 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון ל 750- יח"ד והמסחר- השלמת ביצוע עבודות צומת הכניסה לשכונה מרחוב וינר במתכונת שלב א' כמפורט בנספח התנועה

- שלב זה יכלול את החיבור המזרחי של התכנית (המשך כביש מס' 5) לכביש הקיים (רח' גרשון אבנר) יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 2 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל 750- יח"ד - השלמת שדרוג צומת הכניסה במתכונת שלב ב' כמפורט בנספח (התנועה) או ע"פ בדיקה מעודכנת לאותה עת (השלמת החיבור המזרחי של התכנית לכביש גרשון אבנר

שלב 3 – תנועה

מתן היתר בניה ראשון מעל 1000- יח"ד- הוצאת היתר או הרשאה עבור הפרדה מפלסית בצומת דרך חברון/רח' אשר וינר

שלב 1 – שימור האמה . הגשת היתר בניה ראשון למגרשי מגורים- קביעת שלביות לפיתוח ושימור האמה בשטח התכנית במקביל לפיתוח ובניה בשטח, בתיאום עם רשות העתיקות.

- יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 1 – צרכי ציבור. תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.9 במסגרת תכנית הבינוי, הכוללת תכנית שלביות ביצוע ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו המפרטת :

1. חלוקה למתחמי בינוי למגורים

2. כל מתחם בינוי יכלול שצ"פים, כיכרות עירוניות, מבני ציבור דרכים שבילים וכיוצ"ב המותנים

בפיתוח בד בבד עם המגרשים בכל מתחם ומתחם- הוגשה תכנית בינוי למתחם

שלב 2 – צרכי ציבור. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בכל מתחם מגורים- מתן היתרי בניה ותכניות פיתוח לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכניות השלביות

יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 3 – צרכי ציבור. תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- טופס 4 לצרכי ציבור במתחם כפי שנקבע בתכנית השלביות -- יירשם כתנאי לטופס 4

שלב 4 – צרכי ציבור. היתר בניה ראשון מעבר ל – 750 יח"ד- ביצוע בפועל של מגרשי הספורט המאושרים בתכנית 7984 וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך

-חיבור למערכת הביוב שלב 1 –.

תנאי למתן היתר בניה ראשון- מתן היתר בניה למתקן קדם לטיהור שפכים

ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון, אשר כולל מט"ש זמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה. יירשם כתנאי לקבלת היתר

-חיבור למערכת הביוב שלב 2 -.

תנאי לתחילת עבודות ביצוע מבני המגורים בתחום התכנית- קבלת הצהרה חתומה מטעם מנכ"ל חברת הגיחון לפיה החלו עבודות להקמת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במסגרת מתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון בהתאם להיתר בניה שניתן

-חיבור למערכת הביוב- שלב 3-

תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם- תחילת הפעלת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות.

6. הוראה לעניין גובה בניה מרבי לתאי שטח 102, 100, 9, 4, 2, 1 כמפורט בהערות לטבלה 5 הינה מחייבת וכל סטייה יחשב סטייה ניכרת - לא רלוונטי לבקשה

בתב"ע 560110 מצוינים סעיפי סטייה ניכרת נוספים לעניין :

6.5.1.1 -שטחי מרפסות כמפורט בסעיף

6.5.1.2 -שטחי קולונדה כמפורט בסעיף

-שטחי שרות הת"ק וניודם

להלן פירוט :

מרפסות

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 אינם כוללים את שטחי המרפסות והקולונדות.

הערה 1.1 בתב"ע 5600110 מהווה סטייה ניכרת :

"תותר תוספת של 14 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת ובלבד שמרפסת זו תהיה כחלק ממערכת מרפסות זיזיות עוקבות במלואן בחזית המבנה הפונה לרחוב או חלק ממערכת מרפסות זיזיות שאינן עוקבות בתכנון כולל של הבניין, הכל בתיאום עם מהנדס העיר."

-לא תותר מרפסות שאינן עוקבות בחזית המבנה, למעט שטחי גגות ומרפסות גג הנוצרים כתוצאה מנסיגה בהתאם להוראות התכנית "קו בניין בנסיגה" (סעיף 6.4 בהוראות ונספח 3) ואשר לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה.

-לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יח"ד אחת לשנייה, אלא אם יח"ד אלה ממוקמות ב-3 הקומות העליונות של הבניין ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-12 מ"ר ליח"ד. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" וכן במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטייה מהערה 1.1 זו יחשב סטייה ניכרת.

4.1.2.א'1. "יותקנו מרפסות כמפורט בהערות לטבלה 5"

סעיף 6.2 ה' בתב"ע 5600110 "בחזיתות שאינן פונות לרחוב תותר הקמת מרפסות זיז לא מקורות בן בניין

המטיב ב- 1.0 מ' לכל היותר מקו הבניין המאושר בתא השטח, ובלבד שהמרפסות כאמור תכללנה בתכנון כולל ואחיד של הבניין.

המרפסות המוצעות תואמות למותר

התקבל אישור אד' העיר לתכנית המוצעת (ראה פירוט ב"אישורים שהתקבלו")

בקומה 1 מוצעות מרפסות מקורות כלואות – יש לחשב כשטח עיקרי.

שטחי קולונדה

בהתאם לסעיף 6.5.1.2

שטחי הקולונדה עם זיקת מעבר לציבור יחושבו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה לעיל. עד לשטח של 120 מ"ר (שטחי שירות) לא יותר ניווד שטחי קולונדות לשטחים אחרים.

כל סטיה מהערה זו תחשב כסטיה ניכרת.

שטח קולונדה מוצע: 287.16 מ"ר, חורג כ- 167.16 מ"ר המותרים,

יש לחשב את השטח החורג כשטח מקורה.

שטחי בניה

שטח עיקרי מגורים

ע"ק מותר: 4,200 מ"ר מוצע: 4,200 מ"ר תואם למותר

הוראות התכנית אינן כוללות שטחים עיקריים ת"ת למגורים

שטחי שירות מגורים

ע"ק מותר: 1,680 מ"ר מוצע: 1,745.57 מ"ר חורג בכ- 65.57 מ"ר

שטח קולונדה מותר בנוסף לשטחי השירות 120 מ"ר בלבד. מוצע חורג מהמותר.

ת"ק מותר: 3,361 מ"ר מוצע: 3,569.71 מ"ר חורג בכ- 208.71 מ"ר

יש לחשב בנפרד את שטחי השירות הת"ת (מותר 600 מ"ר).

שטח עיקרי מסחר

ע"ק מותר: 300 מ"ר מוצע: 292.58 מ"ר עומד במותר

הוראות התכנית אינן כוללות שטחים עיקריים ת"ת למסחר

שטחי שירות למסחר

ע"ק מותר : 120 מ"ר מוצע : 25.94 מ"ר נותרו : 94.06 מ"ר

ת"ק מותר : 600 מ"ר

לא מוצע שטח ת"ת המיועד למסחר בטבלת השטחים, יש להקצות ולחשב בנפרד לאיזון החריגה משטחי שירות עבור המגורים.

ההוראות להלן מחליפות את הערות טבלה שבסעיף 5 .

סעיף 6.5 (1.5) : תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה.

סעיף 6.5 (1.3) : השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מיועדים לחנייה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיוצ"ב. התקנתם תותר בקומות המסד (ע"פ הגדרות תכנית זון ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

מס' ; יח"ד

מותר – 42 מ"ר

מוצע- 50 יח"ד, חורג מהמותר

פורסמה הקלה לתוספת עד 20% יחידות מגורים ללא תוספת שטחים.

סה"כ מותר לאחר ההקלה – 50 יח"ד כמותר.

אין מניעה לאשר

מסתורי כביסה במגרשי המגורים

סעיף 6.2.5 קובע הוראות לעניין מסתורי כביסה בבנייני המגורים : "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש" – תב"ע 560110 מעדכנת סעיף זה לפיו- "לכל יח"ד יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש למעט יח"ד ששטחן אינו עולה על 45 מ"ר "ב.

מוצע כמותר

"מסתורי הכביסה ישולבו בחזיתות הבניין" – מוצע כמותר

"המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן "ד. "הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צידית או אחורית" – מסתורי הכביסה מוצעים בחזיתות השונות בהתאם למיקום יח"ד, התקבל אישור אד' העיר.

מזגנים

סעיף 6.2.6 קובע הוראות לעניין מזגנים,

בסעיף ד" פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה". –

מוצג במסתורי הכביסה יחידות עיבוי - כמות

יש לעמוד בכל הוראות סעיף 6.2.6.

דיוור להשכרה

סעיף 4.1.2' (5) קובע: "10% מיחידות הדיוור הן יחידות לצרכי השכרה וזאת לתקופה שלא תפחת מ10- שנים"

לא הוצג תמחיל דירות להשכרה, נדרש להציג

מספר קומות

מותר –

6 קומות ע"ק

ותאפשר תוספת של עד 3 קומות תתקרקעיות מתחת לקומת המסד בהן יותרו שימושי שירות בלבד. תוספת קומות אלו תתבצע ללא הגדלת שטחי הבניה המפורטים בתכנית.

מוצע –

7 קומות ע"ק – חורג מהמותר 2 קומות ת"ק

פורסמה הקלה לתוספת קומה 7 במקום ה-6 המותרות.

אין מניעה לאשר את ההקלה.

גובה המבנה

מותר – +785.00

מוצע – +791.70 חורג מהמותר בכ- 6.70 מ'

פורסמה הקלה ל"הגבהת המבנה למפלס +791.70 במקום המפלס +788.00 המותר בתב"ע:

מוצעת קומה 1 לתוספת, יש לתת דברי הסבר לחריגה בגובה של 6.70 מ'

ישנה טעות במפלס הגובה המותר המופיע בטבלת ההקלות, יש לתקן

סעיף 6.1.2. שבתכנית: 560110

- "גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו ובלבד שלא תפוצל ל-2 קומות" -
- "גובה יתר קומות מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה. וכל חריגה מגובה זה יהווה סטיה ניכרת מתוכנית".

גובה קומות הכניסה המוצעות - 6.30 מ' – עומד במותר.

גובה קומות המגורים המוצעות – 3.50 מ', עומד במותר.

נסיגות ודירוג מבנים

סעיף 6.4.5 : "דירוג מבנים :

א. בתאי שטח בהם מסומן "קו בנין בנסיגה" בנספח קווי הבניין (מס' 3) חובה על חזית הבניין לסגת לפחות פעם אחת בכל הקומות שמעל לקומה השישית (ממפלס הרחוב)

ע"פ נספח קווי בניין נדרשת נסיגה מחזית קדמית בקומה 7 באורך 3 מ'.

ב. עומק נסיגה לא יפחת מ – 2.5 מ' או מהמסומן בנספח קווי הבניין (מס' 3), המחמיר מבניהם.

ג. במסגרת תכנית בינוי, כמפורט בסעיף 6.9 ניתן יהיה לקבוע הוראות נוספות בעניין מאפייני הדירוג, מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה, וזאת למעט הנושאים שנקבעו כמחייבים.

בקומות 6,7 מוצעות נסיגות מחזית קדמית בעומק של 3.70 מ' ובעומק של 9.20 מ' כנדרש.

התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון המוצע (ראה מטה בסעיף "אישורים התקבלו").

קומות מסד

בהתאם לסעיף 6.2(ד) "קומות מסד - מסד עולה "

תותר הצמדה קומות המסד לגבול תא השטח האחורי ובלבד שלא יחרוג מגובה הפיתוח בתא שטח מיצרני.

תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה בהתאם לנספח קווי הבניין.

במרווחים שבין הבניינים, תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק מינימאלי של 8 מ' מהגבול הקדמי של תא שטח. במקרים שבהם מתחייב כך מאילוצי תכנון ניתן יהיה לצמצם את עומק הנסיגה ל-3 מ' או לשנות את מיקומה הסופי מכפי שנקבע בנספח הבינוי.

נסיגה זו מחייבת וכל צמצום נסיגה זו יחשב כסטייה ניכרת מתכנית. הכל בתנאים המופרטים בתכנית הבינוי וההוראות ההנדסיות של תכנית זו.

המוצע תואם למותר

מוצעת נסיגה של 4.00 מ' מהגבול הקידמי ומרחק של 8.00 מ' בין הבניינים כמותר.

חשמל

בהתאם לסעיף 4.1.2.א': 4 "חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם."

מוצע חדר חשמל בקומת המרתף כמותר.

מחסנים

מוצעים 49 מחסנים בקומות המרתף המשותפות ומחסן 1 בקומת הקרקע בבניין 14 –

עבור 50 יח"ד

לא ניתן לתכנן מחסן עילי, יש לתכנן את המחסן הנוסף בקומות המרתף ליד יתר המחסנים.

מבואות וגיונות בבנייני מגורים

בהתאם לסעיף 6.1.2.ב':

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

ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר למבנה.

יש להציג חישוב העונה לדרישה

קולטי שמש

סעיף 6.2.7 קולטי שמש על הגג

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

מוצבים קולטי שמש על הגג ומעקה גג בגובה 1.70 מ' כנדרש.

יש להראות את קולטי השמש בחתכים כחלק אינטגרלי מהגג

בתי גידול אינטגרליים בחניונים

בהתאם לסעיף 12.6.2(ג) מרתפים וקומות חניה :

"במגרשים בהם המרתף/החניונים התת קרקעיים מגיעים עד גבול המגרש יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג/המרתף חניון תת קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.

יש להציג בתי גידול אינטגרליים בהתאם להוראות הסעיף.

חדרי אשפה

מוצעים חדרי אשפה למסחר ומגורים בקומת הקרקע.

התקבל אישור מח' תברואה (ראה מטה)

חומרי גמר

סעיף 6.2.4 קובע הוראות לעניין חומרי גמר ועל שילובם בתכנית הבינוי

התקבל אישור אד' העיר לבקשה.

שלביות ביצוע

ראה מעלה תחת סעיף 5 "סטייה ניכרת".

ניהול מי נגר

בהתאם לנספח 7 בתכנית 53751

לא תתקיים החדרת נגר בכל שטח הפרויקט (סעיף 10) המים יורחקו בצינורות או בתעלות מבוטנות למרחק של לפחות 75 מטרים מבנייה או מכבישים.

סעיף 10.4 קובע כי: תכנית ניהול הנגר תבוצע בתכנון מפורט, בשלב הפיתוח. יש לאשר את שלב הפיתוח ברשות הניקוז. התכנון מתחיל ממגרש בודד, דרך שצ"פים והשטחים הפתוחים ועד למתקני פיזור המים והשהייה במורד הפרויקט – נחל דרגה.

התקבל אישור מטעם מח' הסביבה – ראה פירוט אישורים מטה.

חוות הדעת שהתקבלה אינה מתייחסת לניהול מי הנגר בשלב הפיתוח כגון צינורות או בתעלות מבוטנות כאמור לעיל, נדרש להציג.

בהתאם להוראת סטייה ניכרת סעיף 4 כמפורט לעיל –

"לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יגונן ויטופח כשטח ירוק"

יש להציג חישוב המוכיח כי 15% משטח המגרש מגונן.

שצ"פ

בחזית דרום מערבית במפלס +4.90, מוצעים גדרות ומדרגות פיתוח, ספסלי ישיבה, ארון מצלמות ע"ג חלקת שצ"פ.

בהתאם לסעיף 4.5.2 (א) (1) הוראות פיתוח בתכנית 53751 :

(ה) - עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון : ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'.

יש להוסיף גובה לקירות הפיתוח המוצעים .

שיטת דיפון

יש להציג את שיטת הדיפון המוצעת לבקשה.

פריסת גדרות

יש להציג פריסת גדרות כנדרש בהתאם להוראות התכנית.

צובר גז

בקומת הכניסה בחזית צפון מערבית מוצע צובר גז לבניינים עפ"י תכנית פיתוח ות"י 1142.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל אישור מיום 16.6.25

תנאי טופס 2 יהיה הגשת תכנית לניאול פסולת ועודפי עפר

תנאי טופס 2- אין לחרוג מגבול התכנית

תנאי טופס 2- איסור פריצה של דרכים חדשות בשטחים לא מופרים

תנאי טופס 2- טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות

תנאי טופס 2- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה.

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 10.7.25

הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, אין עצים במגרש.

הוגש אישור חיבור גבולות מהחברה המפתחת.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 25.6.25

50 יח"ד ומסחר

3מתקני אשפה

מגורים- 5 פחים בנפח 1000 ליטר

3 פחים בנפח 1000 ליטר

מסחר 5 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 26.6.25

לאשר את הבקשה לדיון בבקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

תנאים להיתר

-להראות חתכים העוברים בחצרות הפרטיות במפלס קומת הכניסה במפלס 764.15 וכן את החזית העורפית המלאה כולל יציאות לחצרות.

-להראות חיבור לשטח הציבורי הגובל מצפון מערב למגרש בחזית עורפית ובחנתך.

-יש להשתמש בקירות ממ"ד יורדים בחזית המסחרית לטובת שמירה על חזית מסחרית רציפה.

-יש להטמיע הנחיות לשמירה על העצים לשימור תו"כ תהליך הבניה.

-אישור אדריכל העיר למפלסי פיתוח, לרבות גובה גדרות במפלס הקרקע.

-פירוט חומרי גמר בחזיתות, לרבות פרטי בנייה טיפוסיים.

-הצגת תכנית פיתוח מפורטת כולל צמחיה, ריצוף, גינון ועצים, מפלסים, שיפועי ניקוז, אבן עלייה לרכב וכיו"ב.

-הצגת תכנית שתילה של עצים חדשים ועומקי שתילה בהתאם להנחיות המרחביות, לרבות פרטי בנייה של שתילה מעל חניונים.

-הצגת פריסת גדרות מלאה כולל פרטים טיפוסיים.

-השלמת פרטי בניה, לרבות פרטי חזיתות, פירוט מפגש חומרי גמר שונים בפתחים, פרטי פיתוח וגינון, פרטי גדרות במפגש עם הרחוב והשבילים הגובלים במגרש, פרטי בריכות מים בחצרות, -פרטי איטום בבנייה ושתיילה מעל מרתפים וכיו"ב.

-השלמת תשתיות כמו גמל מים ראשי, חשמל ותקשורת .

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')

-טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוף יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר , כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה .

-בהיתר זה כלולות הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאושרים ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה ניתן לבחון שינויים כמו החלפת חומרי גמר וכדומה בתיאום ובאישור אדריכל העיר טרם הביצוע.

-ניתן לשנות את החלוקה הפנימית של יחידות המסחר מבלי לפגוע/לשנות את החזיתות והתאמה למפלסי הרחובות, תוך שמירה על עקרונות התב"ע. ניתן לבנות קומות גלריה בתוך יחידות המסחר בהתאם לחוק.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

-אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע

-אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

הערות תכנוניות

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 מוסמסם 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). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 27.4.25

אין התנגדות לתכנית עבור 50 יח"ד

ושטחי מסחר דרוש 95 מ"ח עפ"י התקן

מוצע 83 חניות לרכב פרטי עבור מגורים בחניון תת"ק ומוצע 12 מ"ח עבור חזית מסחרית בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה.

(תכניות תנועה מאושרות בתכנית ראשית- מורדות ארנונה). שלביות ביצוע ותנאים לתיק על פי תב"ע 53751 סעיף 7.1).

דרכים- התקבל אישור בתאריך 26.6.25

אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים תיאום כניסות והתחברות לכבישים קיימים מול ניהול פרויקט - רחל הורוביץ (חברת שלם בע"מ)

מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 9.12.24

בתוכנית קיים שצ"פ שמפותח ע"י חברת שלם, יש לאשר תוכניות במחלקת המאור.

מידע קודם

מתאריך	
15/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
17/09/2025	חוות דעת תכנונית
	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה וע"ג תכנית a.
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 560110 תחילת תוקף : 07/05/2021 ייעוד הקרקע : מגורים במורדות ארנונה ברח' יצחק ארנסט 12,13,14 במגרש מס' 8 מבוקשים 3 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל 2 קומות ת"ק משותפות ובהם : 50 יח"ד , קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר בהתאם לתב"ע 560110 ו-537511 בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה וע"ג תכנית a.		
1. תוספת עד 20% יחידות מגורים ללא תוספת שטחים. סה"כ 50 יח"ד במקום 42 המותרים עפ"י תב"ע - שיפור תכנון. 2. תוספת קומה ל-7 קומות במקום 6 המותרות בתב"ע- שיפור תכנון 3. גבהת המבנה למפלס +791.70 במקום המפלס +788.00 המותר בתב"ע.	22/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	10

	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	כן
15	קבלת אישור סופי מהחברה המפתחת	
16	יש לעומד בכל תנאי שלביות הביצוע כמפורט בתאור הבקשה	
17	אישור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

וע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2023/0507.01</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, תוכנית שינויים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי, מרפאה
מהות בקשה	שנויים במנה קיים: הרחבת מסחר ותוספת קומות מגורים ללא תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הבית בשמואל הנביא 40 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמואל הנביא 40 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30091	74	כן
30091	75	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
859678	תחילת תוקף	06/01/2023			
859678	תחילת תוקף	06/01/2023	1	מגורים ומסחר	954

תאור הבקשה

ברחוב שמואל הנביא 40 הופק היתר מס' 2023/507 עבור הקמת מבנה מגורים בעל חזיתות לשימור, המבנה בן 7 קומות לשימוש מגורים, מסחר וטיפת חלב. סה"כ 40 יח"ד.

במסגרת היתר זה מבקשים שינויים הכוללים הרחבת מסחר ותוספת קומות מגורים ללא תוספת יח"ד, ע"פ תב"ע 859678.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 859678 אשר הופקדה מיום 26.8.2021 ותחילת תוקפה מיום 16.12.2022

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים, נספחי הבינוי מנחים בלבד.
סעיף סטייה ניכרת לעניין: קווי בניין, שימור, שלביות ביצוע.

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה מהוראות תב"ע 101-0859678 בגובה המבנה ובמס"ח הקומות מ- 7 קומת ל- 9 קומות ע"ק
-ניוד שטחים מתת"ק לע"ק.

-הקלה להגבהת גדר מעל ל 1.5 מ"מ ועד 3 מ"מ

תום מועד להגשת התנגדויות- 31.12.2024 - לא הוגשו התנגדויות.

פירוט השינויים המוצעים:

קומות ת"ק 2, 1-

בקומות אלו מבוקשים שינויים בתכנון המחסנים ותוספת שטחי מסחר ושטחי אחסנה למסחר.

קומת כניסה:

בקומה זו מוצעת הכניסה למגורים מחזית מערבית וחלל למבני ציבור בחזית המבנה בעל גישה נפרדת.
בקומה מוצעות 3 יח"ד.

קומות 1-6:

בקומות אלו מוצעים שינויים בתכנון פנים הדירות ואיחוד יח"ד כך שמתבטלות 4 יח"ד.

קומות 7,8:

קומות אלו מוצעות חדשות בהן 4 יח"ד, לכל יחידה 2 קומות.

סה"כ 40 יח"ד

סטייה ניכרת:

הוראות התכנית בסעיף 4.2.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניין:

קווי בניין

שימור חזיתות

שלביות ביצוע

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

מיקום/קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 1 " קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. " הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות החורגות מתחום המגרש

סעיף 4.2.2 ז 2 " תותר בנית מרפסות בחזית הקדמית מעבר לגבול חלקה בהתאם למסומן בנספח בינוי והפיתוח" המרפסות מוצאות בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

שימור - סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 2 " הוראות לעניין שימור החזיתות הינן מחייבות, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת"

סעיף 4.2.2 ג " בבניין תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחוב שמואל הנביא ו 2- חזיתות הצדדים. עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור. "

אין שינויים בחזיתות המיועדות לשימור, התקבל אישור מחלקת שימור לבקשה.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 3 " שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת."

סעיף 7.1

הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- עומדים בדרישה

אכלוס- פיתוח רחוב שמריה לכל רוחבו בצמוד תא שטח חדש 2- דרך מוצעת. יירשם כתנאי בהיתר.

מס' קומות:

מותר: 7 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת

מוצע: 9 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת- כמותר

פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות, 9 במקום 7 המותרות- אין מניעה לאשר

מס' יח"ד:

מותר: 40 יח"ד

מוצע: 40 יח"ד- כמותר

גובה בניה:

מותר : 22.75 מ'

מוצע : 32.90 מ' - כמותר

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי- גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני.

פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר

מבני ציבור

סעיף 4.2.2 א' 4 "בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת כניסה והיקפו כ- 200 מ"ר יותר שטח לצרכי ציבור לשימושים כגון : תרבות, חברה, קהילה ורווחה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו אליו הוראות סעיף 6.3 להלן"

סעיף 6.3 " השטחים המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית"

במסגרת היתר 23/507 אושר שטח עבור טיפת חלב במפלס 1.17- מבוקש שינוי קל בתכנון הפנים, התקבל אישור אגף מבני ציבור לשינוי.

מסחר :

מבקשים תוספת שטחי מסחר/ תעסוקה (חדר כושר) בקומה 1-

שטחי בניה :

מגורים :

עיקרי ע"ק- מותר : 3126 מ"ר קיים+ מוצע : 3416.73 מ"ר- חריגה של 290.73 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחי שרות ת"ק בהתאם להערה 1 לטבלה 5 המאפשרת המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים ובכפוף להקלה שפורסמה לעניין ניווד שטחים מת"ק לע"ק.

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי ע"ק- מותר : 200 מ"ר קיים : 200 מ"ר- כמותר

מסחר :

עיקרי ע"ק- מותר : 543 מ"ר קיים : 180.37 מ"ר- נותרו : 362.63 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר : 0 מוצע : 280.7 מ"ר- יילקחו מיתר שטחי מסחר ע"ק- מובא להכרעת ועדה באם לקבל את ההקלה שפורסמה גם לעניין זה

שטחי שרות סה"כ למבנה :

שרות ע"ק- מותר : 716 מ"ר קיים+מוצע : 886.34 מ"ר - חריגה של- 170.34 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחי שרות ת"ק בהתאם לפרסום ההקלה שפורסמה בעניין.

שרות ת"ק- מותר : 1897 מ"ר קיים+מוצע : 1396.59 מ"ר - נותרו : 500.41 מ"ר- יקוזזו לטובת שטחים עיקריים למגורים ולטובת שטחי שרות ע"ק חורגים

מרפסות :

מותר : 400 מ"ר קיים+ מוצע : 203.21 מ"ר- כמותר

יש לחשב מרפסות מקורות/ לא מקורות בהתאם למתוכנן

זיקת הנאה

סעיף 4.2.2 ד' " תותר זכות מעבר לרכב לחלקה 76 הגובלת בתכנית, הממוקמת דרומית מזרחית לתכנית, זכות המעבר תיקבע במפלס אחד בלבד בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ותהיה כפופה לאישור תכנית מפורטת להריסה ובנייה מחדש של המבנים בחלקה 7" - יש להציג כנדרש את שטח זיקת הנאה לחלקה 76 בהתאם למסומן בתשריט

מפלס הכניסה :

אין שינוי

גדרות :

פורסמה הקלה לעניין הגבהת גדר לגובה של 3 מ' - לא ברור על איזה גדר מדובר, במידה והגדר נמצאת במרווח – לא ניתן לאשר הקלה זו- חריגה מקווי בניין מהווה סטיה נכרת.

מרפסות :

עפ"י סעיף 4.1.2 ז' : "תותר בניית מרפסות בחזית הקדמית מעבר לגבול החלקה בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח

בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל -

הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא".

בהערה 5 לטבלה 5 מצוין כי : " יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות"-

במסגרת היתר זה מבקשים תוספת שטחי מרפסות- כאשר שטח מרפסות כולל בכל הבניין- 203.21 מ"ר עפ"י תב"ע מותר 400 מ"ר, יש להציג תמחיל המוכיח כי שטח מרפסות ליח"ד אינו עולה על 10 מ"ר.

מחסנים :

מוצעים 40 מחסנים בקומות הת"ק כמס' יח"ד

חיזוק מבנים

ע"פ סעיף 4.1.2 י"י " היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 4"

לא נדרש היות ומדובר בבניין חדש למעט חזיתות לשימור כאלמנט חזותי בלבד.

(ראה פרוט בתיק מקורי 23/507)

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה- עד לתאריך 16.12.32

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים "הבית בשמואל הנביא " הרשומים בנסח הטאבו כבעלי הזכות בנכס

אישורים שהתקבלו

אדריכל העיר :

התקבל אישור בתאריך : 08.02.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר.

איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך : 02.09.2025

אגף שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 05.12.2024

מחלקת תברואה :

התקבל אישור בתאריך : 24.12.2024

הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה בתאריך 29.12.2024 לפיו: " אין התנגדות לתכנית מוצע 32 מק"ח ע"פ תקן נדרש עבור קיים ומוצע 29 מק"ח ס"ה 3 מק"ח עודפים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור- יש לצמצם חניות עודפות

מחלקת דרכים :

התקבל אישור בתאריך 08.05.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר

מבני ציבור :

התקבל אישור בתאריך : 04.09.2025 לפיו : "התכנון מאושר ותואם מולנו, אין שינוי בהפרשה המבונה. אין צורך לחזור אלינו כתנאי להיתר"

מחלקת שימור :

התקבל אישור מח' שימור בתאריך 06.08.2025

מידע קודם

מתאריך	
15/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לעניין ניווד שטחים מת"ק לע"ק גם לניוד שטחים מע"ק לת"ק. באם יוחלט להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין זה- אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערות שבתכנית a.
09/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית ברחוב שמואל הנביא 40 הופק היתר מס' 2023/507 עבור הקמת מבנה מגורים בעל חזיתות לשימור, המבנה בן 7 קומות לשימוש מגורים, מסחר וטיפת חלב. סה"כ 40 יח"ד. במסגרת היתר זה מבקשים שינויים הכוללים הרחבת המסחר ותוספת קומות מגורים ללא תוספת יח"ד, ע"פ תב"ע 859678 . במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מהוראות תב"ע 101-0859678 בגובה המבנה ובמס"מ הקומות מ- 7 קומת ל- 9 קומות ע"ק

-ניוד שטחים מתת"ק לע"ק. -הקלה להגבהת גדר מעל ל 1.5 מ"מ ועד 3 מ"מ תום מועד להגשת התנגדויות- 31.12.2024 - לא הוגשו התנגדויות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט ההקלות שפורסמו, ולמעט שטחי מסחר חורגים בקומות הת"ק. מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לעניין ניוד שטחים מתת"ק לע"ק גם לניוד שטחים מע"ק לת"ק. באם יוחלט להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין זה- אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערות שבתכנית a.		
הקלה מהוראות תב"ע 101-0859678 בגובה המבנה ובמס"מ הקומות מ- 7 קומת ל- 9 קומות ע"ק ניוד שטחים מתת"ק לע"ק. הקלה להגבהת גדר מעל ל 1.5 מ"מ ועד 3 מ"מ.	10/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה לעניין ניווד שטחים מת"ק לע"ק גם לניוד שטחים מע"ק לת"ק.

באם יוחלט להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין זה- אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערוות שבתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0161.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסה, חפירה, דיפון, עוגנים וביסוס עבור 2 בניינים חדשים בני 71 יח"ד ושטחי מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שותפות מוגבלת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אללו נסים
מתכנן השלד	מהנדס בן וואליד אלי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	49

כתובת האתר

ברוריה 3 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
ג30005	תחילת תוקף	16/07/1959			
842617	תחילת תוקף	28/06/2024			
842617	תחילת תוקף	28/06/2024			
842617	תחילת תוקף	28/06/2024			

תאור הבקשה

ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה

מבקשים הריסת בניין קיים, חפירה, דיפון וביסוס עבור הקמת בניין מגורים בן 71 יח"ד ושטחי מסחר במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי.

תיק בינוי מס' 25/161.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון בוועדה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 842617 בסכמות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 31.3.24

ותחילת תוקפה היה מיום 28.6.24

התכנית כוללת : הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

הוראות התכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת (כמפורט מטה)

משלוח הודעות

בתאריך 15.7.25 הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור חדירת עוגנים זמניים לגוש 30005 חלקות : 68,208,165,162

תום מועד התנגדויות היה ביום : 7.8.25

הוגשה התנגדות 1

ע"י דיירת מרח' ברוריה 5 בחלקה 68 הסמוכה.

להלן פירוט התנגדותה : "חשש לחדירת העוגנים לתוך ביתי בגלל המרחק לברוריה 3".

סעיפי סטייה ניכרת

1. מספר הקומות המרבי מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל שינוי ממנו יהווה סטייה

ניכרת. - רלוונטי לשלב הבינוי

2. קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת

החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין התת קרקעיים כמותר.

3. הוראות בדבר חזית מסחרית הינן מחייבות וכל שינוי מהן יהווה סטייה ניכרת-

רלוונטי לשלב הבינוי

4. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים לשימושים ציבוריים לטובת מגורים, וכל שינוי מהוראה

זו יהווה סטייה ניכרת.

רלוונטי לשלב הבינוי

5. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן מחייבים. שינוי השלבויות תיחשב סטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

היתר בניה - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים . ניתן לתת היתר חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת היתר בניה למגורים - המוצע תואם למותר.

תעודת גמר - סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח והקמת השטח הציבורי המבונה כאמור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו . - רלוונטי לשלב הבינוי

מפלסי החפירה המאושרים ועומקי החפירה המוצעים :

מותר-

בהתאם להוראות טבלה 5

מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת הינם : 7 קומות

הערה(4) לטבלת הזכויות קובעת כי : לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות למרתפי חניה, מעבר למצוין בטבלה, וזאת במידה והדבר יידרש לצורך עמידה בהוראות החניה ובמספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית זו.

בהתאם לנספח הבינוי – מפלס החפירה המותר הוא : $+721.00 - 18.90$.

מפלס $+0.00$ הינו : $+735.57$

מוצע-

מפלס חפירה של $+715.00$, חורג מהמותר.

בתיק הבינוי מס' 25/161.00 התקבל אישור תנועה לתכנית המוצעת בעומק חפירה של $+715.64$

אין מניעה לאשר את מפלס החפירה המוצע בהתאם למאושר בתיק הבינוי

יש להתאים בין תכנית החפירה המוצעת בבקשה לתכנית המאושרת בתיק הבינוי

מפלס +0.00

מפלס +0.00 עפ"י נספח הבינוי הינו : +735.57

יש לסמן את מפלס ה+0.00 ע"ג החתכים .

נפח חפירה :

יש לציין את נפח החפירה המוצע

דיפון כלונסאות :

שיטת הדיפון המוצעת בבקשה ע"י כלונסאות ועוגנים חודרים לכל החלקות הגובלות.

הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור חדירת עוגנים זמניים לגוש 30005 חלקות : 68,208,165,162

ביניהם חלקות דרך

התקבל אישור אגף שפ"ע כנדרש.

תנאי לקבלת היתר יהא -הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים לתחומי החלקות בבעלות העירייה

יש להוסיף את העוגנים החודרים בחתכים ולציין כי מדובר בעוגנים זמניים

התקבלה התנגדות 1 עבור חדירת עוגנים מחלקה 68 ברח' ברוריה 5.

יש לקבל את הסכמת המתנגדת לחדירת העוגנים לתחומה או לחילופין לשנות את שיטת הדיפון.

הריסה

הבקשה כוללת הריסת בניין מגורים קיים בן 24 יח"ד וחנויות בקומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית.

הבקשה איננה כוללת את יציקת הרצפה הראשונה.

שצ"פ

תכנית 842617 מציעה הפקעת שטח לשצ"פ בחלק הדרומי של המגרש והפקעת רצועה לצורך הרחבת זכות הדרך ברחוב ברוריה ויהושוע בן גמלא בחלקה הצפוני.

יש להסיר את סימון החפירה המוצע ע"ג השצ"פ .

עצים לעקירה , לשימור או להעתקה :

במסגרת הבקשה מוצעים עצים לעקירה/שימור/העתקה,

העצים המסומנים ע"ג התכנית אינם תואמים לעצים במפת המדידה המאושרת.

סקר העצים אושר ע"י מחלקת שפ"ע אינו סרוק במערכת, נדרש להציג

ולתאים את העצים המסומנים ע"ג התכנית לסקר העצים המאושר.

אישורים

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 30.7.25

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 07/07/202

תנאי לתחילת עבודות טופס 2 :הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.להמשך בניה יש להגיש חוות דעת אקוסטית לשלב קבע של הפרויקט.

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 1.9.25

אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בוועדה בלבד.

בארכיב האופטי נמצאים אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות קרקע ותשתיות סמוכות.

לקבלת היתר :

נדרש להגיש למח' דרכים ערבות בנקאית וכתב התחייבות לעניין ביצוע עוגנים זמניים לתקופה של 1 שנה על סך 100,000 ₪. מסמכים הועברו במייל.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 21.7.25

סקר העצים אושר, תנאים להיתר :

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 20,599 ₪ עבור שימור העצים.

2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 20,649 ₪ עבור פיצוי נופי.

3.הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.

מידע קודם

מתאריך	
15/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת לוועדת התנגדויות התקבלה התנגדות 1 עבור חדירת עוגנים לחלקה 68 ברח' ברוריה 5. יש לקבל את הסכמת המתנגדת לחדירת העוגנים לתחומה או לחילופין לשנות את שיטת הדיפון. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 842617 תחילת תוקף : 28/06/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה מבקשים הריסת בניין קיים, חפירה, דיפון וביסוס עבור הקמת בניין מגורים בן 71 יח"ד ושטחי מסחר במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי. תיק בינוי מס' 25/161.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון בוועדה. התקבלה התנגדות 1 עבור חדירת עוגנים לחלקה 68 ברח' ברוריה 5. התיק מובא להכעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת לוועדת התנגדויות יש לקבל את הסכמת המתנגדת לחדירת העוגנים לתחומה או לחילופין לשנות את שיטת הדיפון. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור משרד הבריאות	7
	כתב התחייבות מול נכסים לגבי עוגנים שחודרים לכבישים	8
	100 % חתימות (הבקשה נפתחה על 79.5 חתימות באישור יואל)	9
כן	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים	10
	אישור בית המודל	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדת לוועדת התנגדויות

התקבלה התנגדות 1 עבור חדירת עוגנים לחלקה 68 ברח' ברוריה 5.

יש לקבל את הסכמת המתנגדת לחדירת העוגנים לתחומה או לחילופין לשנות את שיטת הדיפון.

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה

בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2020/0404.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שני בניינים חדשים, 24 יח"ד, 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יאסין עבד אללה
עורך הבקשה	אדריכל יונס חאזם
מתכנן השלד	מהנדס אגבראריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

0 , בית חנינה אלסדאקה, בית חנינא, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30612	162	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
134197	תחילת תוקף	10/12/2016	1	מגורים ד	1352
134197	תחילת תוקף	10/12/2016	101	דרך מאושרת	249
134197	תחילת תוקף	10/12/2016	102	שביל	231
134197	תחילת תוקף	10/12/2016	103	דרך מוצעת	12
134197	תחילת תוקף	10/12/2016	202	שטח ציבורי פתוח	322

תאור הבקשה

בתאריך 04/08/2024 ניתנה החלטת ועדת הערר בבל"מ 1032/24 שהוגש על קליטת ופתיחת תיק בקשה להיתר 2020/0404.00, אך לא ניתנה בה החלטת הוועדה המקומית / רשות הרישוי, וזאת בשל העדר תימוכין קנייניים.

ועדת הערר קבעה בהחלטתה בין היתר כי ככל שמגיש הבקשה להיתר אינו מעוניין לפעול לתיקון נסח רישום לשכת המקרקעין, ומכאן לעמדת הוועדה המקומית הבקשה "נעדרת תימוכין קנייניים" הרי שיש להביא את הבקשה לקבלת החלטה של הוועדה המקומית אשר תכריע האם מבקש ההיתר הוכיח בעלותו בקרקע או אם לא.

וכי הטיפול בתיק הבל"מ הסתיים.

רקע לבקשה מתוך תגובה לוועדת הערר של עו"ד נויה גבע :

בבקשה זו, למרות שהמבקש לא עמד בתנאים לקליטתו, ניתן לו מספר תיק 2020/0404.00. בתגובה שהגישה עו"ד נויה גבע לוועדת הערר כתבה ברחל בתך הקטנה כי הבקשה טרם נקלטה אולם ככל הנראה בשל העובדה שניתן מספר תיק לבקשה, סברה ועדת הערר כי התיק אכן נקלט. כמו"כ ציינה כי התיק עוד פתוח ולא ניתנה בו כל החלטה אבל בהחלטה נקבע כי הצוות המקצועי דחה את הבקשה בהעדר תימוכין קניינים וזאת בהעדר סמכות .

ברקע הדברים : בשנת 2020 נתבקש המבקש להמציא יפויי כח מכוחם כביכול, ניתנה הסכמת שותפים וכן להוסיף מס' זיהוי לנסח הרישום . חלפו כשלוש שנים בטרם פעל ב"כ המבקש ופנה לעו"ד חיים נרגסי ולמר ואופיר מאי – מנהל אגף הרישוי לשעבר, בטענה כי הבקשה להוסיף נסח היא לא תקינה אך לא ציין כי לא המציא יפויי כח להסכמת השותפים כנדרש.

בתגובה לפנייתו נמסר לו ע"י צוות הרישוי כי עליו להשלים את הדרוש בעניין הנסח , ועל כך הוגש בל"מ 1032/24.

בנוסף, יש לציין כי בבדיקות שערכה עו"ד נויה גבע לצורך הגשת תגובה לבקשה ולאחר הגשתה , קיבלה את אישורו של האנ"נ כי האיש שרשום בטאבו (ללא זיהוי) לא מופיע במרשם התושבים ולכן הנכס מוקנה לאפוטרופוס לנכס נפקדים , ראו מצ"ב : תשובתו כי מר עבדאלה חליל יאסין אשר הגיש ערר לא אותר כמי שנכח בישראל במועד הקובע. ומשכך הינו נפקד ביחס לחלקו בנכס ..(לגבי יתר הבעלים טרם נעשתה על ידו בדיקה והאנ"נ ביקש להמציא טופס הסכמה)

בהחלטת ועדת הערר מיום 4/08/2024 נקבע כי ראוי שבמקרים כגון אלה תינתן החלטה ע"י הועדה המקומית ביחס לתימוכין הקניינים.

יחד עם זאת יצויין כי בהחלטה נקבע כי אם המבקש לא עמד בתנאים המוקדמים שנקבעו תקנה 33 לתקנות הרישוי – קרי תנאי סף לפתיחת בקשה להיתר, ניתן להודיע לו על כך במכתב מינהלי, ולא נדרש להביא את הנושא לדיון בפני מוסד התכנון.

בנסיבות העניין, התיק עולה למתן החלטה גם בעניין אי עמידה בתנאי סף וגם לעניין העדר תימוכין קנייניים.

מידע קודם

מתאריך	
16/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
16/10/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

134197 תחילת תוקף : 10/12/2016 ייעוד הקרקע : שטח ציבורי פתוח היות והצוות המקצועי סבור כי מגיש הבקשה לא הגיש יפוי כח בדבר הסכמת השותפים כנדרש, לא הציג תימוכין קנייניים וכן אינו מעוניין לפעול לתיקון נסח רישום הטאבו כנדרש, ובנוסף, התברר כי האנ"ן הוא בעל זכויות בנכס, הבקשה מובאת לדחיה מחוסר תימוכין קנייניים ובשל אי עמידה בתנאי תקנה 33.		
עיון בבקשה שבפני ובתגובת הוועדה המקומית, מלמד כי עניינו בבקשה להיתר שנקלטה ונפתחה בוועדה המקומית וקיבלה מספר בקשה - 2020/0404.00 כך גם, נטען בפתח תגובת הוועדה המקומית (סעיף ב)), כי תיק הבקשה עודנו פתוח ואך לא ניתנה החלטה של מחלקת הרישוי לסגור אותה. עיון בתגובת הוועדה המקומית מלמד כי הצוות המקצועי סבור כי מגיש הבקשה להיתר לא הציג תימוכין קנייניים הנדרשים לבקשה ראה בהקשר זה סעיף ד) לתגובת הוועדה המקומית המציינת מפורשות כי המבקש לא עמד בדרישה להצגת תימוכין קנייניים וועדת ערר זו קבעה לא אחת בהחלטותיה כי החלטה לדחות בקשה להיתר משום היעדר תימוכין קנייניים, אינה בסמכות הצוות המקצועי כי אם נדרשת החלטה של הוועדה המקומית. אין להצר, כי הצוות המקצועי פועל לסגירת בקשות להיתר מטעמים כאמור וזאת בחריגה מסמכותו. נדמה, כי אין עניינו - באי עמידה בתנאי סף לקליטת הבקשה - שכן הבקשה נקלטה קיימת במערכת ככל שמגיש הבקשה להיתר אינו מעוניין לפעול לתיקון נסח רישום לשכת המקרקעין, ומכאן לעמדת הוועדה המקומית הבקשה "נעדרת תימוכין קנייניים" הרי שיש להביא את הבקשה לקבלת החלטה של הוועדה המקומית אשר תכריע האם מבקש ההיתר הוכיח בעלותו בקרקע או אם לאו. עם זאת, ככל שעמדת הוועדה המקומית הינה, כי המבקש לא עמד בתנאים המוקדמים שנקבעו בתקנה 33 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) תשע"ו - 2016 טענה אשר לא נזכרה בתגובת הוועדה המקומית. כי אז, יש להשיב לו כנדרש תוך הפנייה לתנאים המוקדמים בתקנה זו שלא הושלמו. במצב דברים כאמור, לא נדרש להביא את הנושא לדיון בפני מוסד תכנון, ובפני מבקש הבקשה להיתר תעמוד האפשרות לפנות לערכאות המוסמכות ולעתור כנגד החלטה מנהלית שעניינה אי עמידה המבקש בתנאים מקדמיים בהתאם לתקנות הרישוי. ראה והשווה החלטה בבל"מ 1092/19 עימאד חוואס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו).	04/08/2025	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

6. הטיפול בתיק הבלי"מ הסתיים		
	20/07/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	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
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	15

המלצת האגף לדחות את הבקשה

היות והצוות המקצועי סבור כי מגיש הבקשה לא הגיש יפוי כח בדבר הסכמת השותפים כנדרש, לא הציג תימוכין קנייניים וכן אינו מעונין לפעול לתיקון נסח רישום הטאבו כנדרש, ובנוסף, התברר כי האנ"י הוא בעל זכויות בנכס, הבקשה מובאת לדחיה מחוסר תימוכין קנייניים ובשל אי עמידה בתנאי תקנה 33.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1988/0600.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה, ממ"ד ומרפסת ע"ג מבנה לשימור, ללא תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי חגי
עורך הבקשה	בר חיים איטה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

זכרון טוביה 12, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	160	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30046	תחילת תוקף	16/07/1959			
3834	תחילת תוקף	02/04/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת :

לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים במערכת

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר מבנה קיים בן קומה אחת בעל יח"ד אחת, המבנה משמש למגורים.

ברחוב זכרון טוביה 12 בשכונת נחלאות גוש : 30046, חלקה : 160

מצב מוצע :

קומה קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הריסת קירות פנימיים המהווים פטיו לבניה החדשה בקומות מעל

קומה א' מפלס +3.70 :

מוצעת תוספת קומה ליח"ד הקיימת הכולל 2 מרפסות זיז

קומת חלל הגג מפלס +6.70 :

מוצע קומת חלל גג עבור הרחבה נוספת לדירה הקיימת

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת מרפסת בעומק של 1.20 מ' מעל דרך" .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 01/08/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 160.

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

לבקשה הנידונה התקבלה 1 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר גובה הקומות וכן גובה המדלפות חורגים מהמותר ומהווים סטיה נכרת לגובה בניה וכן שטחי הבניה לא חושבו כנדרש

גובה בניה : על עורך לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי 2.75 מ' מפני רצפה עד פני תקרה מותר עפ"י התב"ע מכיוון שמהווה סטיה ניכרת. מדלפות : על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר הכולל את הפטיו המוצע בסך שטחים עיקריים מרפסות זיז : -על עורך הבקשה להוסיף פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה למרפסות זיז המוצעות. מרפסות גג : -מובא להכרעת הוועדה לבכיר בפרסום שבוצע לעניין מרפסת מעל דרך ל2 מרפסות גג בכל שיפוע במקום מרפת גג אחת בשיפוע אחד חוות דעת אדריכלית : -על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה עפ"י הרמוניקה a		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדות כמפורט להלן : * "הנני שכן וגם נאמן ההקדש שבו בית הכנסת הצמוד עם קיר משותף בבית הכנסת הישן יש קמרון גדול הקיר המשותף לפי מדידה של אותו מודד שהמבקש הביא נהרס כול פעם מחדש ע"י המבקש שלא רוצה שיהיה קיר מפריד כמו דרישת התבע המבקש לא הראה בתוכנית שהגיש שהוא מתכנן לבנות קיר אטום לסיגרה לכול אורך הקיר המשותף כדרישת התבע יתרה על כך הצהיר שאם יבנה קיר הוא יהרוס אותו דבר שגורם הזיק ראייה ושמיעה להתנהלות בית הכנסת אבקש דרישה של וועדה קודם הבניה עם ערבות שהקיר המשותף יבנה ויאטם בכול אורך הקיר בתנאי להיתר ללא הפרעה לבית הכנסת התייחסות של אדריכל שימור ומהנדס שימור כמו כול פרויקט באזור לחשש קריסה של הקירות המשותפים עם תוכנית הנדסה ברורה התייחסות של המודד לסתירה של המדידה שהביא לבית הכנסת לגבי הקיר המשותף לא יבנה השכן על קיר המשותף בחלקו של בית הכנסת וכך יגזול את רכוש בית הכנסת בכבוד רב גבריאלי לביא." -המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3834 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע :	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3834 תחילת תוקף 02/04/1992 (אזור מגורים מיוחד) תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 8 : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין סטייה ניכרת : תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י חוק. -נמצאה בבקשה חריגה לעניין גובה הבניה המהווה סטייה ניכרת (ראה סעיף גובה בניה). נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 , שותק- מחייב לכל התכנית בשלמותה ואינו מפורט עבור כל בניין בנפרד, התכנית תבחן עפ"י פרטי הבניה והתרשימים המפורטים בנספח. שלביות ביצוע : התכנית כוללת סעיף שלביות ביצוע כוללני הכולל זמני בינוי ופינוי פסולת לבניה המוצעת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת מרפסות הזיז המוצעות- ראה סעיף מרפסות זיז. מס' קומות :		

מותר לפי תב"ע: 2 קומות + שימוש בחלל גג רעפים למגורים. מס' קומות קיימות: קומה אחת. מוצע בבקשה: 1 קומה חדשה + שימוש בחלל גג רעפים למגורים. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות כאשר גובה קומה לא יעלה על 2.75 מ' מפני רצפה ועד פני תקרה וכמפורט בנספח הבינוי. קיים: קומה אחת בגובה של 3.70 מ'. מוצע בבקשה: קומה חדשה בגובה של 3.00 מ' מפני רצפה ועד פני תקרה, החורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ונספח הבינוי ומהווה סטיה ניכרת. - על עורך לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי 2.75 מ' מפני רצפה עד פני תקרה מותר עפ"י התב"ע מכיוון שמהווה סטיה ניכרת. גגות: מותר עפ"י תב"ע: שיפוע הגג יהיה בין 22 ל-30 מעלות, גובה רום הגג לא יעלה על 3.50 מ' מפני מישור התקרה העליונה ובכל בניין יהיו לפחות שני גגות משופעים. מוצע בבקשה: שני גגות בשיפוע של 30 מעלות, כאשר רום הגג המוצע הינו 3.50 מ' מפני מישור התקרה העליונה מדלפות: מותר עפ"י הנספח: עפ"י החתך אין הגבהת מדלפות כלל – המדלפות בקו 0 מוצע בבקשה: מדלפות בגובה של 0.40 מטר כאשר גובה הבניה הינו סטיה נכרת וע"כ כל שינוי בגובה בכל נקודה בחתך מהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: התכנית אינה מגבילה במס' יח"ד וכפופה		

למתאר ולכן לא קיימת הגבלה למס' יח"ד. מס' יח"ד קיימות : 1 יח"ד. מוצע בבקשה : הגדלת יח"ד קיימת שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : 150% משטח החלקה, כאשר עפ"י התב"ע החלה בחלקה מותר שימוש בחלל הגג עבור מגורים ושטחי הבניה בחלל הגג יהיו מעבר לזכויות הבניה המותרות. חישוב שטחי הבניה המותרים : $160 \text{ מ"ר} \times 150\% = 240 \text{ מ"ר}$ המותר לבניה + ניצול חלל גג הרעפים עבור מגורים. קיים : 77.51 מ"ר. מוצע : 77.51 מ"ר עבור תוספת הקומה. ו- 46.70 מ"ר הינם בחלל גג הרעפים שהינם ניתנים מעבר לזכויות הבניה עפ"י התב"ע. חישוב : $77.51 \text{ מ"ר (קיים)} + 77.51 \text{ מ"ר (מוצע)} = 155.02 \text{ מ"ר} > 240$ מ"ר המותרים מוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי לא חושבו כלל השטחים כנדרש - על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר הכולל את הפטיו המוצע בסך שטחים עיקריים מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.70 : מוצעת 2 מרפסות זיז חזית מזרחית : מוצעת מרפסת בשטח של 5.13 מ"ר ובעומק של 1.20 מטר חזית מערבית : מוצעת מרפסת בשטח של 5.08 מ"ר ובעומק של 1.20 מטר המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין קדמי (קו דרך) וקו בניין		

אחורי (קו דרך) כאשר עפ"י התקנות מותרת חריגה של עד 1.20 מ' והמוצע עומד במותר על עורך הבקשה להוסיף פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה למרפסות זיו המוצעות. מרפסות גג : קומת חלל הגג מפלס +6.70 : מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות המוקפות בין 3 קירות בעומק 1.90 מ' וברוחב 1.60 מ' ובשטח של 3.03 מ"ר כל אחת מהם כאשר נספח הבינוי (תרשים מס' 3, ב') מציג מרפסת אחת בשיפוע אחד של הגג ומוצע בבקשה מרפסת גג אחת בכל שיפוע ח. מחוזק : מוצע בבקשה : קומת חלל הגג מפלס +7.20 : מוצע חדר מחוזק בשטח של כ-9 מ"ר. תכסית : מותר עפ"י תב"ע : 80% משטח החלקה. חישוב : 160 מ"ר x 80% משטח החלקה = 112.80 מ"ר. מוצע בבקשה : לא הוצג חישוב. לא מוצע כל שינוי בקומת הקרקע – קומה קיימת חצר : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י הוראות התכנית החלה בחלקה יש להשאיר חצר אחת פתוחה ללא קירוי בכל חלקה ששטחה עולה על 45 מ"ר ומיקומה ייקבע עפ"י נספח הבינוי כאשר מותרת חצר בשטח של 20% משטח החלקה אך במקרה שבו תכסית הבניה הקיימת חורגת מהמותר עפ"י הנאמר לעיל אין חובה ליצור חצר בקומת הקרקע ובקומה השנייה תמומש רק יתרת הזכויות הבניה. המוצע בבקשה הינו מכוח יתרת זכויות הבניה היות וקומת הקרקע הינה ומה קיימת		

אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל אישור הסדרי תנועה : התיק לא הופנה לאישור מחלקת הסדרי תנועה היות ולא מוצעות תוספת יח"ד בבקשה זו אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 15/01/2025 ע"י פוני שחר חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר גובה הקומות וכן גובה המדלפות חורגים מהמותר ומהווים סטיה נכרת לגובה בניה וכן שטחי הבניה לא חושבו כנדרש על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה עפ"י הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדות כמפורט להלן : * "הנני שכן וגם נאמן ההקדש שבו בית הכנסת הצמוד עם קיר משותף בבית הכנסת הישן יש קמרון גדול הקיר המשותף לפי מדידה של אותו מודד שהמבקש הביא נהרס כול פעם מחדש ע"י המבקש שלא רוצה שיהיה קיר מפריד כמו דרישת התבע המבקש לא הראה בתוכניית שהגיש שהוא מתכנן לבנות קיר אטום לסיגרה לכול אורך הקיר המשותף כדרישת התבע יתרה על כך הצהיר שאם יבנה קיר הוא יהרוס אותו דבר שגורם הזיק ראייה ושמיעה להתנהלות בית הכנסת אבקש דרישה של וועדה קודם הבניה עם ערבות שהקיר המשותף יבנה ויאטם בכול אורך הקיר בתנאי להיתר ללא הפרעה לבית הכנסת התייחסות של אדריכל שימור ומהנדס שימור כמו כול פרויקט באזור לחשש קריסה של הקירות המשותפים עם תוכנית הנדסה ברורה התייחסות של המודד לסתירה של המדידה שהביא לבית הכנסת לגבי הקיר המשותף לא יבנה השכן על קיר המשותף בחלקו של בית הכנסת וכך יגזול את רכוש בית הכנסת בכבוד רב גבראל לביא."		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/07/2023	תוספת מרפסת בעומק 1.2 מ"מ מעל דרך.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי כאשר גובה הקומות וכן גובה המדלפות חורגים מהמותר ומהווים סטיה נכרת לגובה בניה וכן שטחי הבניה לא חושבו כנדרש

גובה בניה :

על עורך לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי 2.75 מ' מפני רצפה עד פני תקרה מותר עפ"י התב"ע מכיוון שמהווה סטיה ניכרת.

מדלפות :

על עורך הבקשה להסיר את הגבהת המדלפות מהבקשה

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

- על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר הכולל את הפטיו המוצע בסך שטחים עיקריים

מרפסות זיז :

-על עורך הבקשה להוסיף פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה למרפסות זיז המוצעות.

מרפסות גג :

-מובא להכרעת הוועדה לבכיר בפרסום שבוצע לעניין מרפסת מעל דרך ל2 מרפסות גג בכל שיפוע במקום מרפת גג אחת בשיפוע אחד

חוות דעת אדריכלית :

-על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה עפ"י הרמוניקה a

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדות כמפורט להלן :

* "הנני שכן וגם נאמן ההקדש שבו בית הכנסת הצמוד עם קיר משותף בבית הכנסת הישן יש קמרון גדול הקיר המשותף לפי מדידה של אותו מודד שהמבקש הביא נהרס כול פעם מחדש ע"י המבקש שלא רוצה שיהיה קיר מפריד כמו דרישת התבע המבקש לא הראה בתוכנית שהגיש שהוא מתכנן לבנות קיר אטום לסיגרה לכול אורך הקיר המשותף כדרישת התבע יתרה על כך הצהיר שאם יבנה קיר הוא יהרוס אותו דבר שגורם הזיק ראייה ושמיעה להתנהלות בית הכנסת אבקש דרישה של וועדה קודם הבניה עם ערבות שהקיר המשותף יבנה ויאטם בכול אורך הקיר בתנאי להיתר ללא הפרעה לבית הכנסת התייחסות של אדריכל שימור ומהנדס שימור כמו כול פרויקט באזור לחשש קריסה של הקירות המשותפים עם תוכנית הנדסה ברורה התייחסות של המודד לסתירה של המדידה שהביא לבית הכנסת לגבי הקיר המשותף לא יבנה השכן על קיר המשותף בחלקו של בית הכנסת וכך יגזול את רכוש בית הכנסת בכבוד רב גבריאלי לביא."

-המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

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

תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1989/0860.05</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה, מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דירנפלד שלום יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצנלבוגן זאב
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

זכרון יעקב 4 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11829א	תחילת תוקף	06/08/2009			
30234ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 28/08/1991 בת.ב. 1989/0860.01 עבור "תוספת בניה ושינויים " בהיתר זה אושרו 470.82 מ"ר.

- בתאריך 05/03/1992 בת.ב. 1989/0860.02 עבור "הגדלת מרפסות פתוחות ".

- בתאריך 10/01/2000 בת.ב. 1989/0860.03 עבור "תוספת מרפסת סוכה ".

- בתאריך 08/05/2011 בת.ב. 1989/0860.04 עבור "תוספת קומה על הגג להרחבת יח"ד לפי תב"ע 11829א".

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים וחדר מדרגות יציאה לגג המשמש למגורים ברחוב זכרון יעקב 4, בשכונת רוממה גוש : 30234 , חלקה : 45.

מצב מוצע :

קומת קרקע - מחסנים , מפלס -4.15 :

חזית צפונית :

מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים.

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1 :

מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל.

מוצעת קורת דמה למרפסת.

קומה ב', מפלס +3.06 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (משי' דירנפלד) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג' , מפלס +6.12 :

חזית צפונית :

מוצע גג לתוספת בניה מוצעת לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה לשינוי מנספח בינוי מנחה - לצורך שיפור התכנון".
2. "חריגה בקו בניין קדמי 10% עם פתחים - לצורך שיפור התכנון".
3. "חריגה בקו בניין קדמי 40% עבור מרפסות -לצורך מרפסות".
4. "חריגה מהוראות התוכנית- בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות 08.07.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

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	
10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנוידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים ובהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין ובמרווח - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : חזית צפונית : קומת קרקע - מחסנים , מפלס 4.15- :

מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. קומה א', מפלס +0.00 (יח"ד מס' 1) : בינוי מעטפת : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : בינוי : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים, כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס -4.15, חזית צפונית : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים. העמודים המוצעים אינם תואמים במידותיהם לנספח בינוי ומה גם שאינם תואמים במיקומם לתוספת המוצעת בבקשה, כמו כן עורך הבקשה אינו מראה את החניות ופיתוח השטח בקומת הקרקע - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע ולהתאים את העמודים המוצעים למעטפת המוצעת בקומה מעל.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינת ידנית נראה על פניו כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי הבינוי המוצע חורג מקו הבניין בחזית הצפונית, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית כמו כן התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי ובנספח לא ניתנו מידות מדויקות לתוספת עורך הבקשה מסתמך על היתרים קודמים בחישוב עומק התוספת בחזית המזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות : המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי ומעטפת אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מוצעת מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. אישור הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו הורדת קירות של המעטפת והבינוי המוצע ע"ג חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן כלל את החניות ולכן במעמד פתיחת התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לאחר תיקון הבקשה על כלל הערות הצוות המקצועי.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 11829 א' תחילת תוקף 06/08/2009 אזור מגורים ג'. 5/03/02 תחילת תוקף 14/08/1975 אזור מגורים קומה אחת. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) :	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין ובמרווח - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : קומת קרקע - מחסנים , מפלס -4.15 : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. קומה א', מפלס +0.00 (יח"ד מס' 1) : בינוי מעטפת : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים, כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים.		

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". 2. " בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3, מעטפת עבור הדירה מתחת וקומת עמודים בקומת הקרקע ואינו כולל את כלל הבניה המוצעת בנספח הבינוי עבור בניין זה, פורסמה הקלה בדבר " חריגה מהוראות התוכנית - בניה שלא בהינף אחד". נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי הבניין, מס' קומות, גובה בניין ומס' יח"ד. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס 4.15- : חזית צפונית : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים. העמודים המוצעים אינם תואמים במידותיהם לנספח בינוי ומה גם שאינם תואמים במיקומם לתוספת המוצעת בבקשה, כמו כן עורך הבקשה אינו מראה את החניות ופיתוח השטח בקומת הקרקע - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע ולהתאים את העמודים המוצעים למעטפת המוצעת בקומה מעל. קומה א', מפלס 0.00+ : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל. מוצעת קורת דמה למרפסת. קומה ב', מפלס 3.06+ : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) :		

מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. קומה ג', מפלס +6.12 : חזית צפונית : מוצע גג תוספת בניה מוצעת לא לשימוש. תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי כאשר עפ"י נספח ישנה נסיגה בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3 ובמוצע בבקשה הוצע שטח נוסף בשטח הנסיגה בחריגה מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת (ראה סעיף קווי בניין). כמו כן בחזית המזרחית בנספח הבינוי מוצעת תוספת כאשר לא ניתנו מידות מדויקות לרוחב ועומק התוספת, עבור יח"ד מס' 1 קיימת מרפסת בהיתר בשטח התוספת המוצעת, ועל כן המוצע בבקשה אינו כולל את כל רוחב התוספת ועומק התוספת גדול יותר מהמופיע בנספח ובתחום קווי הבניין המאושרים לעניין השינוי מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר "הקלה לשינוי מנספח בינוי מנחה". המרפסת המוצעת בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3 וכן קורת הדמה עבור יח"ד מס' 1 הינן בשונה מנספח בינוי וחורגות מקו הבניין - (ראה סעיף מרפסות זיז). שטחי בניה : ש. עיקרי : עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 1,699.72 מ"ר כאשר 1,401.14 מ"ר מעל הכניסה ו-298.58 מ"ר מתחת לכניסה. עבור יח"ד מס' 3 : שטח מותר בתב"ע (בחישוב ידני) : בסך של 104.97 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 72.08 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 30.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $72.08 \text{ (ע. קיים)} + 30.77 \text{ (ע. מוצע)} = 102.85 \text{ מ"ר} > 104.97 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבחינת ידנית נראה על פניו כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי הבינוי המוצע חורג מקו הבניין בחזית הצפונית, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית כמו כן התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי ובנספח לא ניתנו מידות מדויקות לתוספת	

עורך הבקשה מסתמך על היתרים קודמים בחישוב עומק התוספת בחזית המזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפולגונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות: המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי ומעטפת אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. מרפסות זיז: קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מוצעת מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. 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: המוצע בבקשה הינו הורדת קירות של המעטפת והבינוי המוצע ע"ג חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן כלל את החניות ולכן במעמד פתיחת התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לאחר תיקון הבקשה על כלל הערות הצוות המקצועי.	

אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי פרט לניוד שטח ותוספת מרפסת זיז. בבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנויידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים ובהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לשינוי מנספח בינוי מנחה חריגה בקו בנין קדמי 10% עם פתחים	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה בקווי בנין קדמי 40% עבור מרפסות		
חריגה מהוראות התכנית		

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
	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 לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנוידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים ובהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן.

סטייה ניכרת :

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

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין ובמרווח - (ראה סעיף קווי בניין).

קווי בניין :

חזית צפונית :

קומת קרקע - מחסנים, מפלס 4.15- :

מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הנייד) חורג מקו הבניין ב-50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים.

קומה א', מפלס +0.00 (יח"ד מס' 1) :

בינוי מעטפת : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב-50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים .

מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר.

קומה ב', מפלס +3.06, יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) :

בינוי : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים, כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב-50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים .

מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר.

- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומה קרקע , מפלס -4.15, חזית צפונית :

מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים.

העמודים המוצעים אינם תואמים במידותיהם לנספח בינוי ומה גם שאינם תואמים במיקומם לתוספת המוצעת בבקשה, כמו כן עורך הבקשה אינו מראה את החניות ופיתוח השטח בקומת הקרקע - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע ולהתאים את העמודים המוצעים למעטפת המוצעת בקומה מעל.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינת ידנית נראה על פניו כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי הבינוי המוצע חורג מקו הבניין בחזית הצפונית, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית כמו כן התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי ובנספח לא ניתנו מידות מדויקות לתוספת עורך הבקשה מסתמך על היתרים קודמים בחישוב עומק התוספת בחזית המזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

ש. שירות :

המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות.

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי ומעטפת אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן

כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר.

קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מוצעת מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר.

אישור הסדרי תנועה :

המוצע בבקשה הינו הורדת קירות של המעטפת והבינוי המוצע ע"ג חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן כלל את החניות ולכן במעמד פתיחת התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לאחר תיקון הבקשה על כלל הערות הצוות המקצועי.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2008/0344.05</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת, ומדרגות בפיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קצבורג אברהם יהושע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	ליפשיץ יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

אוהל יהושע 6, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	119	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1044387	תחילת תוקף	18/02/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 17/03/2024 בת.ב. 2013/0158.01 עבור "תוספת בניה על הגג " בהיתר זה אושרו 87.89 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 02/04/2015 בת.ב. 2013/0158.00 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 543.52 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 19/04/2015 בת.ב. 2008/0344.01 עבור "השלמת גג 5%, תוספת מרפסות שינויים בקומת החניה, תוספת מחסנים " בהיתר זה אושרו 115.24 מ"ר לשטח עיקרי ו-67.67 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 02/11/2009 בת.ב. 2008/0344.00 עבור 1.הוספת קומה חדשה לשם יצירת 6 יח"ד חדשות ולשם הרחבת 6 יח"ד קיימות בקומה שמתחת 2. חפירה להכשרת מקומות חניה חדשים במפלס -0.50 " בהיתר זה אושרו 673.34 מ"ר לשטח עיקרי ו-265.02 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 13/05/1998 בת.ב. 1997/0610.00 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 2,924.00 מ"ר לשטח עיקרי ו-2,109.00 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 6 קומות בעל 2 כניסות כאשר קומת הכניסה הינה לחניות ומחסנים הבניין משמש למגורים ברחוב אוהל יהושע 4 ו-6, בשכונת רוממה גוש : 30236 , חלקה : 119.

מצב מוצע :

אוהל יהושע 6 :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים.

קומה א' , מפלס +2.80 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) :

מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה).

מוצעות מדרגות חיצוניות מקומת הקרקע המהוות כניסה פרטית לדירה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב' , מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

מוצע גג עבור תוספת הבניה המוצעת.

מוצעת פרגולה המהווה קרוי למרפסת המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

1. "הקלה לעניין שלביות ביצוע - בניה שלא בהינף אחד עם כלל העמודה".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 02/09/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 119.

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	
14/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות, כמו כן אישור מחלקת שפ"ע אינו מתייחס לעצים הקיימים בשטח התוספת המוצעת וערך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן. קווי בניין : קומה א' , מפלס +2.80 , חזית צפונית : - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. - על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר. עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +5.86 : חזית מערבית : – על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש. שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק. ש. שירות : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם. על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. תימוכין קנייניים : - על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 05.08.2025 ע"י ענבל כהנה. בבחינת הבקשה את המוצע למול הקיים בשטח נמצא כי ישנם עצים קיימים בשטח התוספת המוצעת ולא ניתנה לכך התייחסות באישור שהתקבל -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו. אישור מחלקת הדרכים : - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון.		

אישור הסדרי תנועה : - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1044387 תחילת תוקף : 18/02/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1044387 תחילת תוקף 18/02/2023 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין ומס' קומות המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א' , מפלס +2.80, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) : מוצעת תוספת בניה כאשר בחלקה חורגת מקו הבניין, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. מוצעות מדרגות חיצוניות מקומת הקרקע המהוות כניסה פרטית לדירה וחורגות מקו הבניין חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר. עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 א. "הרחבות ציודיות : הבניה תבוצע בשלביות של כל עמודה בנפרד". ב. "תוספת קומה : שתבוצע בנפרד ללא דילוג וללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתוכנית". ג. "הרחבות בגג : הבניה תבוצע עבור כל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתוכנית". ד. "מרפסות מוצעות : הבניה תבוצע עבור כל מרפסת בנפרד, ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתוכנית".		

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד אחת בקומה א' ולא לכלל העמודה, פורסמה הקלה בדבר "הקלה לעניין שלביות ביצוע- בניה שלא בהינף אחד עם כלל העמודה" כנדרש. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין הריסות הבניה. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים. המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח מוצעים "עמודים למרפסות לפי הצורך" ולא לתוספת ובמוצע בבקשה מוצעים 2 עמודים לתוספת הבניה, כאשר נספח הבינוי הינו מנחה, לעניין עמודים מוצעים בשטח חניה קיימת - (ראה סעיף אישור הסדרי תנועה). קומה א' , מפלס +2.80 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) : מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה). מוצעות מדרגות חיצוניות מקומת הקרקע המהוות כניסה פרטית לדירה. גודל התוספת המוצעת לא תואם במדויק למוצע בנספח הבינוי וחורג מקווי הבניין- (ראה סעיף קווי בניין). חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע בבקשה על פניו תואם נספח בינוי במדויק אולם בבחינה מעמיקה נראה כי מידות התוספת אינן תואמות- (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ב' , מפלס +5.86 : חזית מערבית :		

מוצע גג עבור תוספת הבניה המוצעת. מוצעת פרגולה המהווה קרוי למרפסת המוצעת. בקומה זו עפ"י הנספח מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 28, בבקשה מוצע גג לתוספת המוצעת מקומה א' עורך הבקשה אינו מציין כי גג זה אינו לשימוש – על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש. לעניין שלביות ביצוע- (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 6,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. עבור יח"ד מס' 23 : ש. עיקרי קיים : 111.91 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 64.57 מ"ר. על פניו נראה כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בבחינה מעמיקה נמצא כי מידות התוספות המוצעות בחזית הצפונית ומערבית אינן תואמות במדויק למוצע בנספח הבינוי ובכך ישנה חריגה מהשטח המותר עבור יח"ד זו - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק. ש. שירות : מותר בתב"ע : בסך של 2,460 מ"ר כאשר 1040 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1420 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם. על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. מרפסות זיו : קומה א' , מפלס +2.80 :		

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 4.24 מ', רוחב של 2.59 מ' ובשטח של 10.98 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (י) : 1. "המבנים וסגירת המרפסות המסומנים בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה, כתנאי למן היתר בניה". 2. סגירת החניות המסומנות בצהוב בנספח הבינוי מיועדת להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה מיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה". בהרמוניקה שנבחנה סומנו ההריסות הנדרשות בהתאם לנספח הבינוי בדירת המבקש. תימוכין קניינים : "עבור בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה" מוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית : מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים. בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלה רק חתימת המבקש ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, הסכמת השכנים הינה תנאי סף לפתיחת התיק- על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.1 : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413". התקבלה הצהרת מהנדס מאת הנדסאי בניין יעקב ליפשיץ בתאריך 03.06.2025 הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים כי הבניין נבנה אחרי 1980 עפ"י היתר בניה מקורי שהופק בת.ב. מס' 1997/610.00 ואינו נדרש לחיזוקים.		

אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 05.08.2025 ע"י ענבל כהנה. בבחינת הבקשה את המוצע למול הקיים בשטח נמצא כי ישנם עצים קיימים בשטח התוספת המוצעת ולא ניתנה לכך התייחסות באישור שהתקבל -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו. אישור מחלקת הדרכים : המוצע בבקשה הינו הורדת עמודים של הבינוי המוצע על גבי חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו הופנה למחלקת דרכים במהלך פתיחת התיק- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון. אישור הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו הורדת עמודים של הבינוי המוצע על גבי חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו הופנה למחלקת הסדרי תנועה במהלך פתיחת התיק- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אולם בבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות, כמו כן אישור מחלקת שפ"ע אינו מתייחס לעצים הקיימים בשטח התוספת המוצעת וערך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות :		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/08/2025	הקלה לענין שלביות ביצוע-בניה שלא בהינף אחד עם כלל העמודה	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות, כמו כן אישור מחלקת שפ"ע אינו מתייחס לעצים הקיימים בשטח התוספת המוצעת וערך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן.

קווי בניין :

קומה א', מפלס +2.80, חזית צפונית :

- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים.

- על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר.

עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי :

קומה ב', מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

– על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

- על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק.

ש. שירות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם.

על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים.

תימוכין קנייניים :

- על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 05.08.2025 ע"י ענבל כהנה. בבחינת הבקשה את המוצע למול הקיים בשטח נמצא כי ישנם עצים קיימים בשטח התוספת המוצעת ולא ניתנה לכך התייחסות באישור שהתקבל -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו.

אישור מחלקת הדרכים :

- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון.

אישור הסדרי תנועה :

- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2017/0032.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית פנימית, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 8 יח"ד באמצעות תוספת 2 קומות חדשות, וכן תוספת מחסנים ומעלית בהתאם לתמ"א 38 בסעיף 13.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סארוטה יעקב
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב יצחק אורנשטיין 9, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30071	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0897	תחילת תוקף	16/07/1959			
206748	תחילת תוקף	07/05/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים שהופקו בחלקה :

- הופק בתאריך 04/09/2008 בתיק 2008/660 עבור "הפיכת מחסנים לדירה ע"י ניצול 6%". בהיתר זה אושרו 29.645 מ"ר לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 19/07/1982 בתיק 1981/536 עבור "הגדלת מרפסת". בהיתר זה אושרו 4.8 מ"ר לשטחי

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה קיים בן 4 קומות כאשר קומת כניסה משמשת למחסנים, יח"ד ומקלט. במבנה 11 יח"ד קיימות. ברחוב הרב יצחק אורנשטיין 9, שכונת מחנה יהודה. גוש: 30071 חלקה: 142.

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 : תוספת של מעלית בתוך פיר קיים בחדר המדרגות, לטובת כל קומות הבניין וחיוק המבנה ע"י עיבוי הקירות החיצוניים.

צד דרומי – מוצעים 10 מחסנים וחלל סגור ללא שימוש. תוספת 3 מקומות חניה בחצר והריסת עבירות בניה קיימות.

קומה ד' מוצעת, מפלסים +10.71 ו- +12.24 :

מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות מס' 12-16. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.

עבור יח"ד מס' 14 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 13 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית שבהמשכה קורת דמה.

עבור יח"ד מס' 12 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ה' מוצעת, מפלסים +13.77 ו- +15.30 :

מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות מס' 17-19. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים.

עבור יח"ד מס' 17 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 19 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה ע"ג ההרחבה בקומה שמתחת.

צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שבהמשכה קורת דמה.

קומת גג מוצעת, מפלסים +10.61 ו- +12.14 :

מוצע גג שטוח ב2 מפלסים, אשר במרכזו המשך מדרגות משותפות ופיר מעלית ליציאה לגג משותף עבור מערכות טכניות.

לא מוצע חדר יציאה לגג אלא כיסוי מדרגות לצורך מניעת חדירת גשם.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 09/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142, מבוקשת ע"י בעלי תת חלקה 1. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
14/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 206748 תחילת תוקף : 07/05/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 2025.01.15 ובה הוחלט : "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים". - התיק הופנה לגורמים ביום 2025.02.19. 1. שינוי מסלול במערכת – בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע.

4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38. יצוין כי בהתאם להוראת השמאי אורן קרישטל תיק זה לא היה נדרש בחו"ד נוספת מטעמו מאחר וכבר קיבל שומא מופחתת מהיטל השבחה שעל פיה יש להמשיך הליך.		
לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה . לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה תואמת תב"ע ונספח בינוי ויש החרגה של הוועדה המחוזית של הבקשה זו מסעיפים 77-78 . שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתחשב בטענה של הליך "פינוי בינוי" מצומצם, ואף חזקה על הוועדה המחוזית שהחריגה בקשה זו לאחר שמצאה כי הליך הפינוי ביוני לא יפגע. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר. מרפסות : על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות. ניהול מי נגר :	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגדים : המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי והושלמו אישורים לבקרה מרחבית, עורך הבקשה נדרש בתיקונים טכניים כמפורט. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, המוגשות ע"י חלק מדיירי הבניין וחברת "הבית בפינס מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם בו נמצא הבניין נשוא הבקשה. להלן סיכום טענות המתנגדים : *פרויקט פינוי בינוי המקודם הינו במתחם שבניין זה הינו חלק ממנו, הפרויקט יכלול מבנים עם עמידות בפני רעידות אדמה וממ"דים ומדובר באינטרס ציבורי. *ישנה חשיבות לקידום המתחם כולו ביחד מבחינות של חניה משותפת, תוספת שטחים ירוקים, זכויות הדרך ופריסת בינוי נכונה ואיכותית ברמה העירונית הרחבה. * נערכה ישיבה עם מהנדס העיר לתיאום התכנון בה הביע את עמדתו כי יהיה נכון לתכנן את המתחם בראיה רחבה ככל האפשר ליעול תכנוני מיטבי. *רוב בעלי הדירות בבניין נשוא הבקשה התאגדו ומינו נציגות מטעמם לפרויקט ונמצאים בשלב חתימות לקראת רוב דרוש. *ביום 8.1.24 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית ירושלים ליתן הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה. *לטענת המתנגדים מתן ההיתר המבוקש, בו מבוקשות 8 יח"ד חדשות יהווה תוספת של 73% במספר הדירות והדבר יביא לסיכולו של הפרויקט. *ביצוע פרויקט פינוי בינוי לא יפגע בזכותו של המבקש, יקנה הגנה על חייהם של דיירי הבניין מפני רעידות אדמה וטילים וישפר את רווחתם ואיכות חייהם.	30/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

*הבקשה להיתר הינה בניגוד לזכויותיו הקנייניות של המבקש. התייחסות המחלקה : הבקשה המוגשת הינה תואמת תב"ע מס' 206748 ותואמת נספח בינוי כך שככל והיו מעוניינים, יכלו המתנגדים להגיש את התנגדותם בשלב התב"ע. בנוסף יצוין שהבקשה כבר הוגשה בעבר באותה המתכונת בתיק רישוי מס' 2017/32.00 ואושרה בוועדה אך בשל עיכוב מול כיבוי, לא הופק ההיתר, כעת מוגשת בקשה זהה. הבקשה נידונה בוועדה המחוזית ביום 22/08/2024 בה הוחלט להחריג את הבקשה להיתר הנ"ל. מסמך ההחלטה המפורט הוגש ע"י מבקש הבקשה ומתויק בתיק. מהאמור לעיל, מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגדים. באם לא יזומנו, המלצת המחלקה תהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי. * שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר. מרפסות : על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 206748 תחילת תוקף : 07/05/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 206748 תחילת תוקף 07/05/2016 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים : קווי הבניין, צמצום הגבול שבין גבול המגרש לקו הבניין, מס' יח"ד המירבי, מס' הקומות המירבי ושלביות הביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 14/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע בבקשה עיבוי קירות חיצוניים במסגרת חיזוק המבנה הנדרש ע"פ תב"ע. סעיף 4.03 : ניתן לבנות עמודים ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים בחריגה של עד 75 ס"מ מקווי הבניין. מדובר בחריגה של 30 ס"מ - אינה עולה על 75 ס"מ, כמותר. על עורך הבקשה לסמן קו בניין עילי.	29/12/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "הבניה בקומות המאושרות תבוצע בהינף אחד בנפרד - לא תותר בניה בשלבים. 2. הבניה על הגג תבוצע בנפרד – לא תותר בניה בשלבים". הבניה המוצעת על הגג הינה בהינף אחד, כמותר. מוצעים גם מחסנים בחפירה מתחת למבנה הקיים, ומעלית בתחום חדר המדרגות הקיים, אשר אין אליהם התייחסות לעניין שלביות הבניה. אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי מנחה, המחייב לעניין גובה הבניין, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי הבניין. מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה : קומת כניסה, מפלס +0.00 : תוספת של מעלית בתוך פיר קיים בחדר המדרגות, לטובת כל קומות הבניין וחיוזק המבנה ע"י עיבוי הקירות החיצוניים – תואם את נספח הבינוי. צד דרומי – מוצעים 10 מחסנים וחלל סגור ללא שימוש. תוספת 3 מקומות חניה בחצר והריסת עבירות בניה קיימות – מוצע בשינוי מנספח הבינוי שבו מאושרים 12 מחסנים וללא החלל הסגור. קומה ד' מוצעת, מפלסים +10.71 ו- +12.24 : מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד חדשות מס' 12-16. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוץ. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים. עבור יח"ד מס' 14 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 13 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית שבהמשכה קורת דמה. עבור יח"ד מס' 12 צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה במפלס זה תואם את נספח הבינוי מבחינת נפח בניה ומיקום, למעט חלוקה פנימית ולמעט צד מערבי בו מוצעת מרפסת זיז במקום בינוי מאושר בתחום קווי הבניין. קומה ה' מוצעת, מפלסים +13.77 ו- +15.30 :		

מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד חדשות מס' 17-19. בכל יח"ד חדרי מגורים וחדר מחוזה. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות משותפים. עבור יח"ד מס' 17 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. עבור יח"ד מס' 19 צד מזרחי- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה ע"ג ההרחבה בקומה שמתחת. צד מערבי – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שבהמשכה קורת דמה. המוצע בבקשה במפלס זה תואם את נספח הבינוי למעט האזור המזרחי בו מוצעת מפרסת גג עבור יח"ד מס' 19 במקום בינוי, ובחזית מערבית – מרפסת זיז קטנה מהמאושר בנספח. אין שינוי במס' יח"ד. קומת גג מוצעת, מפלסים 10.61 + ו- 12.14 + : מוצע גג שטוח ב2 מפלסים, אשר במרכזו המשך מדרגות משותפות ופיר מעלית ליציאה לגג משותף עבור מערכות טכניות. לא מוצע חדר יציאה לגג אלא כיסוי מדרגות לצורך מניעת חדירת גשם – לפי דרישת כיבוי. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי למעט מס' שינויים שצוינו לעיל, שאינם פוגעים בנושאים המחייבים ולא נדרש עבורם פרסום הקלה, הבניה הינה בתחום קווי הבניין המאושרים – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,148.01 מ"ר כאשר כולו מעל הכניסה הקובעת. ע. קיים בבקשה : לא הוצג בבקשה שטח עיקרי קיים. ע. מוצע בבקשה : בסך של 388.69 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. הבניה המוצעת תואמת בנפחה ובגודלה את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. בתב"ע לא קיים שטח עיקרי למרפסות כפי שחושב בבקשה, על עורך הבקשה לתקן חישוב שטח המרפסות ולהציג שטח עיקרי קיים בבניין על מנת לוודא עמידה במותר מתב"ע. ש. שירות : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 390.49 מ"ר כאשר 204 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 186.49 מ"ר מתחת לכניסה. ש. מתחת לכניסה הקובעת :		

ש. מותר ע"פ תב"ע: 186.49 מ"ר. ש. קיים בבקשה : לא הוצג בבקשה שטח שירות קיים. ש. מוצע בבקשה : בסך של 76.74 מ"ר > 186.49 מ"ר המותרים מתחת לכניסה. ש. מעל לכניסה הקובעת : ש. מותר ע"פ תב"ע: 204 מ"ר. ש. קיים בבקשה : לא הוצג בבקשה שטח שירות קיים. ש. מוצע בבקשה : בסך של 122.06 מ"ר. עורך הבקשה אינו מציג שטחי שירות קיימים בבנין, על עורך הבקשה להציג חישוב שטח שירות קיים בקומת המחסנים ובקומות המוצעות על מנת לוודא עמידה במותר. גובה בניה : מותר מירבי מותר לפי תב"ע: גג ב-2 מפלסים : +16.35, +17.90 (כולל מעקה). מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי בגבהים של +16.35 ו- +17.90, כמותר. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. סה"כ 6 קומות. מצב קיים : בניין בן 4 קומות. מוצע בבקשה : 2 קומות חדשות. $4+2=6$, כמותר. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע: סך של 19 יח"ד. מצב קיים : 11 יח"ד קיימות. מוצע בבקשה : 8 יח"ד חדשות. סה"כ 19 יח"ד – כמותר. מרפסות :		

בבקשה מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית וחזית מזרחית, וכן מרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים ותואמות לנספח הבינוי למעט מרפסת על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מוצעות. ניהול מי נגר : סעיף 4.1 : "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". בהרמוניקה שהוגשה לא הוצג חישוב ניהול מי הנגר, על עורך הבקשה להציג ניהול מי נגר באופן מפורט כדרישת התב"ע. הריסות : סעיף 4.1(ג) : "הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה". עורך הבקשה מסמן מדרגות וגדר בקומת הקרקע להריסה בהיתר זה כנדרש. בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 4.1 (י) דרישת חיזוק מבנים. למבנה קיים היתר מקורי בתיק מס' 1964/565 משנת 1964 וע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה נדרש בחיזוקים. הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית לפתיחת תיק במחלקת הרישוי הכולל הרמוניקה חתומה ודו"ח ממהנדס דייגו פרסובסקי מיום 18/09/2022, הרמוניקה מאושרת תואמת לתכנית מוצעת. אישור שימור : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שימור מיום 29/10/2024 ע"י יהונתן צחור. תכנית מוצעת נבדקה ונמצאה תואמת להרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה :		

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 20/11/2024 ע"י שלומי רוטלוי, נספח תנועה מאושר תואם לתכנית מוצעת בבקשה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללותו את נספח הבינוי למעט שינויים קלים, עורך הבקשה נדרש בתיקון חישוב השטחים ע"מ לוודא עמידה במותר, בהצגת חישוב מי נגר ותיקונים גרפיים – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות, המוגשות ע"י חלק מדיירי הבניין וחברת "הבית בפינס מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם בו נמצא הבניין נשוא הבקשה. להלן סיכום טענות המתנגדים : *פרויקט פינוי בינוי המקודם הינו במתחם שבניין זה הינו חלק ממנו, הפרויקט יכול כלול מבנים עם עמידות בפני רעידות אדמה וממ"דים ומדובר באינטרס ציבורי. *ישנה חשיבות לקידום המתחם כולו ביחד מבחינות של חניה משותפת, תוספת שטחים ירוקים, זכויות הדרך ופריסת בינוי נכונה ואיכותית ברמה העירונית הרחבה. * נערכה ישיבה עם מהנדס העיר לתיאום התכנון בה הביע את עמדתו כי יהיה נכון לתכנן את המתחם בראיה רחבה ככל האפשר לייעול תכנוני מיטבי. *רוב בעלי הדירות בבניין נשוא הבקשה התאגדו ומינו נציגות מטעמם לפרויקט ונמצאים בשלב חתימות לקראת רוב דרוש. *ביום 8.1.24 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחוזית ירושלים ליתן הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה. *לטענת המתנגדים מתן ההיתר המבוקש, בו מבוקשות 8 יח"ד חדשות יהווה תוספת של 73% במספר הדירות והדבר יביא לסיכולו של הפרויקט. *ביצוע פרויקט פינוי בינוי לא יפגע בזכותו של המבקש, יקנה הגנה על חייהם של דיירי הבניין מפני רעידות אדמה וטילים וישפר את רווחתם ואיכות חייהם. *הבקשה להיתר הינה בניגוד לזכויותיו הקנייניות של המבקש. התייחסות המחלקה : הבקשה המוגשת הינה תואמת תב"ע מס' 206748 ותואמת נספח בינוי כך שככל והיו מעוניינים, יכלו המתנגדים להגיש את		

התנגדותם בשלב התבי"ע. בנוסף יצוין שהבקשה כבר הוגשה בעבר באותה המתכונת בתיק רישוי מס' 2017/32.00 ואושרה בוועדה אך בשל עיכוב מול כיבוי, לא הופק ההיתר, כעת מוגשת בקשה זהה. הבקשה נידונה בוועדה המחוזית ביום 22/08/2024 בה הוחלט להחריג את הבקשה להיתר הנ"ל. מסמך ההחלטה המפורט הוגש ע"י מבקש הבקשה ומתויק בתיק. מהאמור לעיל, מובא להכרעת ועדה באם לזמן את המתנגדים. באם לא יזומנו, המלצת המחלקה תהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1991/0950.06</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית שינויים בפיתוח (לנגישות) ותוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שטרסברג צבי
עורך הבקשה	מר חי יחזקאל
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

משה רחמילביץ 160, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	25/04/1991			
5/53/02	אושרה	15/04/1996			
9536	תחילת תוקף	13/04/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 28/06/1992 בת.ב. 1991/950.00 עבור "הקמת בנין חדש למגורים" בהיתר זה אושרו 807.5 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 31.71 מ"ר למניין שטח שירות ו- 45.52 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 29/03/1995 בת.ב. 1991/950.01 עבור "תוספת חדרים על הגג" בהיתר זה אושרו 89.8 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 10/12/2007 בת.ב. 1991/950.02 עבור "תוספות בניה על גג להרחבת 3 יח"ד" בהיתר זה אושרו 88.62 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 4.05 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 11/08/2008 בת.ב. 1991/950.03 עבור "הגדלת תוספת קיימת על הגג" בהיתר זה אושרו 5.6 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 30/12/2021 בת.ב. 1991/950.04 עבור "תוספת מרפסת זיז" בהיתר זה אושרו 9.1 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 23/01/2006 בת.ב. 2005/84.00 עבור "תוספת חדר במפלס +2.80" בהיתר זה אושרו 14.26 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 24/12/2007 בת.ב. 2005/84.01 עבור "הגדלת ריצוף גינה והגבהת גדר".

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות ברחוב משה רחמילביץ 160 בשכונת פסגת זאב,

גוש : 30688 חלקה : 43.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 2.

מוצעת רמפה.

מוצעת מעלית חיצונית עד קומה ג' מפלס +8.40.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מעלית חיצונית – חריגה מקו בניין צידי."

"ניוד שטחי בניה ממפלס +8.40 למפלס +0.00."

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' 43 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	
28/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר/לתקן : ניתן לאשר את המעלית והרמפה בחזית הצפונית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית צפונית- מוצעת רמפה ומעלית חיצונית כאשר חורג מקו הבניין הצידי, (ראה סעיף מעלית ורמפה). לא ניתן לאשר : שטח בניה : מוצע בבקשה : - על עורך הבקשה נדרש להסיר שטח עיקרי זה מהבקשה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
21/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9536 תחילת תוקף : 13/04/2007

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 9536 תחילת תוקף 13/04/2007, אזור מגורים מיוחד. * 3602 תחילת תוקף 25/04/1991, אזור מגורים כללי. * 5022 תחילת תוקף 10/12/1995, התרת בניה של מעלית חיצונית * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מנחה למעט מס' יח"ד מרבי, שטח בניה, גובה ומספר קומות, קווי בנין, פרטים להריסה שהינם מחייבים, המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי לנידון פורסמה הקלה בדבר: בניית מעלית חיצונית – חריגה מקו בנין צידי." שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הבניה בכל בניין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית צפונית- מוצעת רמפה ומעלית חיצונית כאשר חורג מקו הבניין הצידי, (ראה סעיף מעלית ורמפה).		

שטח בניה : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע תוספת בניה בסך של 2.98 מ"ר עבור יח"ד מס' 2. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב בצורה ברורה מאיפה נותר שטח עיקרי לחלקה זאת ולכן - על עורך הבקשה נדרש להסיר שטח עיקרי זה מהבקשה. מעלית : עפ"י תב"ע 5022 : ניתן להציע מעלית מחוץ לקו בניין עד מטר מגבול המגרש. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעת מעלית חיצונית עד קומה ג' מפלס +8.40 ובשטח של 2.39 מ"ר. בבחינה נמצא כי המעלית המוצעת בבקשה חורגת מקווי הבניין המאושרים לדון פורסמה הקלה בדבר : "בניית מעלית חיצונית - חריגה מקו בניין צידי". באישור ר"צ יש לאשר מעלית זו מכיוון ומדובר בנכה שצריך גישה לביתו ונמצא במקום המיטבי ואף מוצמד לו הקרקע ולכן - אין מניעה לאשר. רמפה : מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים : מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים למשטחי חניה ולחצרות ואם היה הדבר חובה לפי חוק שווין זכויות לאנשים עם מוגבלות שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : רמפה בחזית צדדית המוליך למעלית, באורך 9.5 מ' ובגובה 0.95 ס"מ - כמותר. בבחינה נמצא כי הרמפה חורגת מקווי הבניין המאושרים אך עומדת במותר לפי תקנות בניה במרווחים ואף נמצאת בחצר מוצמדת למבקש ולכן - אין מניעה לאשר.		

אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. 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 מעלית חיצונית - חריגה מקו בניין צידי. ניוד שטחי בניה ממפלס 8.40 למפלס 0.00	22/07/2025	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
	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 שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מכון התקנים	11

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר/לתקן :

ניתן לאשר את המעלית והרמפה בחזית הצפונית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

חזית צפונית- מוצעת רמפה ומעלית חיצונית כאשר חורג מקו הבניין הצידי, (ראה סעיף מעלית ורמפה).

לא ניתן לאשר :

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

- על עורך הבקשה נדרש להסיר שטח עיקרי זה מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2022/0366.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה, הרובע היהודי, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה החברה לשיקום ופיתוח הרובע
עורך הבקשה	אדריכל דבורצ'ק תומר
מתכנן השלד	מהנדס שפר יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	67

כתובת האתר

פלוגת הכותל 0 , הרובע היהודי

גוש	חלקה	בשלמות
30789	106	לא
30739	81	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2185	תחילת תוקף	22/10/1978			
841007	תחילת תוקף	02/04/2022			
9/עמ	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה זו.

מהות הבקשה :

מדובר בחומת המלך חזקיה "החומה הרחבה" כאשר הינה תת קרקעית מהרחוב בשכונת פלוגת הכותל ברובע היהודי גוש : 30439 חלקה : 81, גוש : 30789 חלקה : 106.

מצב מוצע :

הקמת אזור טכני, גשרון צף היקפי סביב החומה ומרכז מבקרים קטן.

קומת מרתף תחתונה (2-), מפלס 8.36- :

חלק הצפוני מערבי - מוצע אזור טכני עבור חשמל ולמעלית.

קומת מרתף עליונה (1-), מפלס 3.05- :

מוצע גשרון צף היקפי סביב כל החלקה ואף בחריגה זעירה מגבול חלקה.

חלק צפוני מערבי – מוצע אמפי עבור מרכז מבקרים הכולל מקומות ישיבה.

חלק מערבי – מוצעת מעלית וגרם מדרגות חיצוניות כירידה לגשרון.

חלק צפוני פנימי – מוצע גשרון צף מעל החומה.

קומת קרקע (רחוב), מפלס 0.00 :

חזית צפונית – מוצע שער כניסה למתחם.

חזית מערבית – מוצעת מעלית מקומות ישיבה חיצוניים וגרם מדרגות כירידה לגשרון צף ההיקפי של החומה.

מוצע גדר היקפית סביב כל המתחם במפלס הרחוב.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון ליום 29.12.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ע"י דסק שירות הלקוחות, עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
15/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
15/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : חו"ד : התיק נידון בוועדת משנה ביום 29.01.2025 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". להחלטה זו הוגש ערר ביום 27.02.2025 ובסופו של דבר בוטל ע"י מגיש הערר. התיק הופנה לגורמים ביום 18.05.2025. לאחר מילוי כל התנאים להיתר והפקת היתר הבניה נמצא כי לא הומצא אישור כיבוי אש. בניסיונות של יועץ הבטיחות מול רשות הכבאות להמצאת אישור זה, דרשה רשות הכבאות כי תנאי זה יופיע בהחלטת הוועדה. כעת התיק מובא לדיון לצורך הוספת תנאי כיבוי אש, עפ"י דרישת רשות הכבאות.		
הבקשה היא להקמת מרכז מבקרים במתחם החומה הרחבה ברובע היהודי ירושלים.	29/01/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת תב"ע וניתן אישור מחלקת נכסים על חריגה מהמגרש לשטח עירוני תת-קרקעי. הוגשה התנגדות אחת, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לשמן את הצדדים. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף. לעניין החלון – הבקשה אינה נוגעת בחלון המתנגד, האזור תיירותי ומטבע הדברים עוברים תיירים. לעניין הגשרון – הינו מבוקש מכוח התב"ע. לטענה על היזק ראייה – כתוצאה מבינוי שאושר בתב"ע, המקום להתנגד היה במסגרת ההתנגדויות לתב"ע. לטענה על בינוי אלמנטים שיפגעו באור ובנוף – מדובר בחלון שנמצא בגובה החומה מתחת לקרקע, כך שלא מובן על איזה פגיעה בנוף ומה גם שמדובר בבקשה תואמת תב"ע. טענות המתנגד הן טענות נגד התב"ע, התבע אושרה והבקשה תואמת תב"ע. הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב את השטח מתחת למעלית במניין שטח עיקרי מוצע בסך של 17.50 מ"ר. ש. שרות : על עורך הבקשה לחשב את מבואת הכניסה מעל הכניסה הקובעת בסך של 10 מ"ר ואת מבואת היציאה מחדר המכוניות בסך 15.77 מ"ר במניין שטחי שירות המוצעים. מס' קומות : על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי במבואת המעלית המוצעת בקומת הכניסה במפלס 0.00 ולוודא עמידה בגובה של 2.20 מ' שלא תיחשב כקומה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : * לחשב (טכני) פונקציות נוספות כמפורט בסעיף שטחי בניה.		

* העברת חתך נקודתי במבואת המעלית. * להראות הרמוניקה dwfx ולא הטמעת pdf בקני"מ 1:100. * לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד מאחר והבקשה המוצעת תואמת תב"ע נקודתית, בנוסף ישנם הערות טכניות שעורך הבקשה נדרש בתיקונם. התנגדויות : * "התוכנית תביא את המבקרים סמוך ממש לדירתנו מה שיפגע בצורה משמעותית באיכות החיים ובשימוש בדירה למגורים לאור מפגעי רעש, לכלוך היזק ראיה וכד' שייגרמו מתוספת המבקרים במקום". * "ישנם מספר אלמנטים בתוכנית שיוגבהו מעל החומה הקיימת, דוגמת מעלית, מדרגות חיפוי זכוכית ועוד מה שישתיר את הנוף והאור מחלונות הבית הקיימים דבר המהווה פגיעה משמעותית מאד בדירתנו". * "חמור מאד בעינינו ששינוי משמעותי כל כך ההופך את החיים בדירה למטרד מתמשך נעשה ללא שיקול דעת ומבלי להתחשב בדיירי המקום שגם כן סובלים מאד". - הבקשה המוצעת תואמת תכנית 841007, היה על המתנגד להגיש את התנגדותו כבר בהליך התב"ע, בנוסף מדובר במקום שתמיד יש בו תנועת תיירים או קבוצות. - חדר המעלית יהיה מוגבה מעל קו הרחוב תואם תב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב את השטח מתחת למעלית במניין שטח עיקרי מוצע בסך של 17.50 מ"ר. ש. שרות :	13/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

על עורך הבקשה לחשב את מבואת הכניסה מעל הכניסה הקובעת בסך של 10 מ"ר ואת מבואת היציאה מחדר המכונות בסך 15.77 מ"ר במניין שטחי שירות המוצעים. מס' קומות : על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי במבואת המעלית המוצעת בקומת הכניסה במפלס 0.00 ולוודא עמידה בגובה של 2.20 מ' שלא תיחשב כקומה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : * לחשב (טכני) פונקציות נוספות כמפורט בסעיף שטחי בניה. * העברת חתך נקודתי במבואת המעלית. * להראות הרמוניקה dwfx ולא הטמעת pdf בקני"מ 1:100. * לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 841007 תחילת תוקף : 02/04/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 841007 תחילת תוקף 2022.04.02 "שטח ציבורי פתוח". 2185 תחילת תוקף 22.10.1987 "שטח ציבורי פתוח". תקנות התכנון והבניה.	13/01/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף שטיה ניכרת לעניין : גובה בניה מרבי, קווי בניין, צמצום השטח במרווח, מפלסים המצוינים בנספח הבינוי והוראות השימור. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מפורט מס' 1 מחייב חלקית לעניין שימור העתיקה, גובה בניה, מפלסי פיתוח. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף תחתונה (2-), מפלס 8.36 - : חלק הצפוני מערבי - מוצע אזור טכני עבור חשמל ולמעלית, עורך הבקשה מצמצם לתוך קו הבניין מאחר וחל סעיף סטיה ניכרת – אין מניעה לאשר. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף עליונה (1-), מפלס 3.05 - : מוצע גשרון צף היקפי סביב כל החלקה ואף בחריגה זעירה מגבול חלקה, המוצע תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. חלק צפוני מערבי – מוצע אמפי עבור מרכז מבקרים הכולל מקומות ישיבה, המוצע תואם נספח בינוי אך מוגדל בחלק הצפוני מזרחי מנספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. חלק מערבי – מוצעת מעלית וגרם מדרגות חיצוניות כירידה לגשרון המוצע תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. חלק צפוני פנימי – מוצע גשרון צף מעל החומה המוצע אינו תואם נספח בינוי אך נספח מנחה לעניין זה וניתן מכוח הוראות התכנית סעיף 4.1 (2)(ב) (5) – אין מניעה לאשר. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע (רחוב), מפלס 0.00 : חזית צפונית – מוצע שער כניסה למתחם, המוצע תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. חזית מערבית – מוצעת מעלית מקומות ישיבה חיצוניים וגרם מדרגות כירידה לגשרון צף ההקפי של החומה, המוצע תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר.		

הוראות התכנית, סעיף 4.1 (2)(ב) (5) "בשטחים שמחוץ לקווי הבניין המרביים שבתכנית תותרנה עבודות פיתוח שטח בלבד, כגון הקמת גדרות, משטחי תצפית, מדרגות פתוחות וכדומה כמפורט בנספח הבינוי" קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקו בניין המאושרים : מותר לפ"י תבע : הוראות התכנית, סעיף 4.1 (2)(ב) (5) "בשטחים שמחוץ לקווי הבניין המרביים שבתכנית תותרנה עבודות פיתוח שטח בלבד, כגון הקמת גדרות, משטחי תצפית, מדרגות פתוחות וכדומה כמפורט בנספח הבינוי". מוצע בקשה : קומת מרתף עליונה (1-), מפלס 3.05- : חלק צפוני מערבי – מוצע גשרון צף פנימי בתוך מרכז המבקרים מעבר לקו הבניין, עומד בהוראות התכנית – אין מניעה לאשר. חלק מערבי – מוצע גרם מדרגות חיצוניות כירידה לגשרון מעבר לקו הבניין, עומד בהוראות התכנית – אין מניעה לאשר. קומת קרקע (רחוב), מפלס 0.00 : חזית צפונית – מוצע שער כניסה למתחם הכולל דק בפיתוח, עומד בהוראות התכנית – אין מניעה לאשר. חזית מערבית – מוצע גרם מדרגות כירידה לגשרון צף ההקיפי של החומה מחוץ לקו הבניין, עומד בהוראות התכנית – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1.1 "התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה כולו בהינף אחד – כמותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : 180 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 68.04 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת .		

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מיקום נוסף במניין שטח עיקרי בסך של 17.50 מ"ר, לאחר הוספת חישוב זה עורך הבקשה יעמוד במותר – על עורך הבקשה לחשב את השטח מתחת למעלית במניין שטח עיקרי מוצע בסך של 17.50 מ"ר. ש. שרות : ש. שירות מותר : בסך של 65 מ"ר כאשר 10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-55 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. מוצע בבקשה : בסך של 16.87 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את מבואת הכניסה מעל הכניסה הקובעת בסך של 10 מ"ר, בנוסף אינו מחשב את מבואת היציאה מחדר המכוונות בסך 15.77 מ"ר במניין שטח שירות מוצע. לאחר חישוב שטחים אלו המוצע בבקשה יהיה, 10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-32.64 מ"ר העומד בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את מבואת הכניסה מעל הכניסה הקובעת בסך של 10 מ"ר ואת מבואת היציאה מחדר המכוונות בסך 15.77 מ"ר במניין שטחי שירות המוצעים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת – על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי במבואת המעלית המוצעת בקומת הכניסה במפלס 0.00 ולוודא עמידה בגובה של 2.20 מ' שלא תיחשב כקומה. חריגה מגבול חלקה : מוצע בבקשה : קומת מרתף עליונה (-1), מפלס -3.05 : מוצע גשרון צף היקפי סביב כל החלקה כאשר חורג במידות של 1.3 * 1.3 מ' מגבול החלקה תת-קרקעית, מדובר בחריגה זעירה בתת הקרקע ללא השפעה לבניינים הגובלים ואף מצומצם לגודל המינימלי, מדובר בשטח השייך לעיריית ירושלים, טרם הדיון המציא המבקש אישור מחלקת נכסים לבינוי זה ואושר ע"י מר מוטרו ערן "אגף הנכסים נמצא כיום בשלבים האחרונים של חתימה על הסכם שימוש עם החברה לפיתוח הרובע היהודי לגבי 87 מ"ר מהחומה הרחבה -תא שטח 1 מתכנית 841007 אשר מצוי בתחום גו"ח 30739-81. הנושא אושר כבר ע"י מנכל העירייה בישיבת פורום נכסים ולכן מבחינתנו ניתן להתקדם עם ההיתר" (מתווק בארכיב אופטי) – אין מניעה לאשר.		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 2023.08.01 ע"י שעיו גאולה. "אין התנגדות לתכנית, עפ"י תב"ע 2185 אין דרישה לחניה". אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 23.07.2023 ע"י שחר פוני, תנאים נדרשים הוטמעו במערכת. חוות דעת אדריכלית : הבקשה בכללותה תואמת את התבע החלה במגרש ואף התקבלו כל אישורי הגורמים טרם דיון, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה נדרש בתיקונים נוספים כמפורט – על עורך הבקשה : * לחשב (טכני) פונקציות נוספות כמפורט בסעיף שטחי בניה. * העברת חתך נקודתי במבואת המעלית. * להראות הרמוניקה dwfx ולא הטמעת pdf בקנ"מ 1:100. * לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : * "התוכנית תביא את המבקרים סמוך ממש לדירתנו מה שייפגע בצורה משמעותית באיכות החיים ובשימוש בדירה למגורים לאור מפגעי רעש, לכלוך היזק ראיה וכד' שייגרמו מתוספת המבקרים במקום". * "ישנם מספר אלמנטים בתוכנית שיוגבהו מעל החומה הקיימת, דוגמת מעלית, מדרגות חיפוי זכוכית ועוד מה שישתיר את הנוף והאור מחלונות הבית הקיימים דבר המהווה פגיעה משמעותית מאד בדירתנו". * "חמור מאד בעינינו ששינוי משמעותי כל כך ההופך את החיים בדירה למטרד מתמשך נעשה ללא שיקול דעת ומבלי להתחשב בדיירי המקום שגם כך סובלים מאד". - הבקשה המוצעת תואמת תכנית 841007, היה על המתנגד		

להגיש את התנגדותו כבר בהליך התביעה, בנוסף מדובר במקום שתמיד יש בו תנועת תיירים או קבוצות. - חדר המעלית יהיה מוגבה מעל קו הרחוב תואם תביעה.		
	20/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	עפ"י אישור אדריכל העיר מתאריך 31/07/23: תיאום עיצוב חיפוי הקירות יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר	10
כן	שימור - עמידה בכלל התנאים המהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התב"ע החלה במקום ובכל שאר התנאים המפורטי	11
כן	שימור - במידה ויידרשו שינויים בתכנון (עקב דרישת גורמי תכנון, בקרה ופיקוח נוספים ו/או אילוצים שונים),	12
כן	שימור - יש להגיש לאישורה של מחלקת השימור תכנית שימור מפורטת, וזאת בהתאם לסעיף 4.1 ו' 9 להוראות תכנית	13
כן	על עורך הבקשה להעביר חתך נקודתי במבואת המעלית המוצעת בקומת הכניסה במפלס 0.00 ולוודא עמידה בגובה של	14
	אישור שירותי הכבאות	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2010/0310.05</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה מכח תב"ע 8297 וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן פור יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ראובן מס 136, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8297	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה קיים התרים:

2010/310.2 תוספת בניה לבניין קיים.

2011/106.1 ממ"ד

2016/648 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/310 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/106 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת קרקע תחתונה, מפלס +2.45 :

מוצע שימוש בחלל קיים כשטח עיקרי + ממ"ד.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +3.00 :

מוצעות מדרגות ירידה לחלל הקיים בקומה התחתונה.

ברחוב ראובן מס 136 רמות גוש 30714 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה מנספח בינוי

הקלה מקווי בנין עבור ממ"ד

תום מועד להגשת התנגדויות 22.7.2025 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	משלוח הודעות לפי תקנה 36 :
	הבינוי המוצע אין מניעה לאשר
	הממ"ד המוצע- יש למקם את הממ"ד במפלס הדירה הקיימת בכדי לאפשר פתרון מיגוני עתידי לכל העמודה, יש לתקן את התוכנית ולבצע משלוח הודעות כנדרש

הריסות : קיימת מרפסת זיז שלא בהיתר- תנאי לתחילת עבודות הריסת המרפסת הקיימת. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8297 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *132738 תחילת תוקף 21.12.2015 מגורים.	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

*8297 תחילת תוקף 10.8.2003 מגורים. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6733 שהוגש מיום 13.7.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , הממ"ד המוצע חורג מקו בניין, מפורט בסעיף ממ"ד. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות במירבי בתוכנית זו הינם מחייבים. הממ"ד המוצע חורג מקוי הבנין אך היות ולא קיים פתרון מיוגני בתב"ע, ניתן לחרוג עבור קו בנין ולא נחשב כסטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה מנספח בינוי הקלה מקווי בנין עבור ממ"ד תום מועד להגשת התנגדויות 22.7.2025 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : בתב"ע 132738 קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות מגורים ומרפסות. אך המוצע אינו מכוח תב"ע זו וע"כ לא רלוונטי. בתב"ע 8297 קיים נספח בינוי המציע הרחבה לדירה 7 בקומת הקרקע עליונה וחלל אטום בקומה התחתונה -קיים בהיתר עפ"י תיק 16/648. עפ"י סעיף 9ד : חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת		

הבניה, יסגרו בקירות...חללים אלו יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהן ותירשם על כך הערת אזהרה.. כעת בבקשה זו מבוקש שימוש בחלל הכולל מדרגות מבחרות בין הקומות – אין מניעה לאשר. ממ"ד : בקומת קרקע תחתונה, מפלס +2.45 מוצע ממ"ד החורג מקו בניין פורסמו ההקלות : הקלה מנספח בינוי, הקלה מקווי בנין עבור ממ"ד הממ"ד חורג מקו בניין בחזית קידמית עפ"י מדיניות מהנדס עיר:הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מביניהם הממ"ד המוצע אינו עומד לעניין המדיניות, אך היות והממ"ד ממשיך את התוספת הבנויה עפ"י נספח בינוי ומבחינה חזותית משלים את הבניה- מבחינה זו אין מניעה לאשר הממ"ד מבוקש בקומת תת קרקעית, מיקום בממ"ד במפלס זה אינו מאפשר בניית ממ"ד עתידי לכל העמודה יש למקם את הממ"ד במפלס הדירה הקיימת בכדי לאפשר פתרון מיגוני עתידי לכל העמודה. יש לתקן את התוכנית ולבצע משלוח הודעות כנדרש תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל . מרפסת זיז : לא מוצע, לא רלוונטי. הריסות : קיימת מרפסת זיז שלא בהיתר- תנאי לתחילת עבודות הריסת המרפסת הקיימת. שטחי בניה : זכויות הבניה הינן פועל יוצא של נספח הבינוי- חלל מותר לשימוש עפ"י תב"ע		

ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מחסן , מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. התקבל תיק מקורי לבניין מס' 79/46 בשנת 1908 ע"כ לא נדרש. שלביות ביצוע : שימוש בחלל קיים עפ"י היתר – לא רלוונטי. תימוכין קיניינים : תוספת עפ"י נספח - לא נדרש. ממ"ד- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה- התקבלו החתימות הנדרשות, ועומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אין מניעה לאשר הממ"ד המוצע- יש למקם את הממ"ד במפלס הדירה הקיימת בכדי לאפשר פתרון מיגוני עתידי לכל העמודה, יש לתקן את התוכנית ולבצע משלוח הודעות כנדרש -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 29.7.2025 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 6.8.2025		

הקלה מנספח בינוי הקלה מקווי בניין עבור ממ"ד	01/07/2025	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
	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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

הבינוי המוצע אין מניעה לאשר

הממ"ד המוצע- יש למקם את הממ"ד במפלס הדירה הקיימת בכדי לאפשר פתרון מיגוני עתידי לכל העמודה, יש לתקן את התוכנית ולבצע משלוח הודעות כנדרש

הריסות :

קיימת מרפסת זיז שלא בהיתר- תנאי לתחילת עבודות הריסת המרפסת הקיימת.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2018/0592.03</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 ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קורצטג ירמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אשר גולאק 28 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	70	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 :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטיים :

2018/12 תוספת ממ"ד

2015/11.1 תוספת מרפסת

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 8 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה א , מפלס +4.20 :

לדירה מס' 6 מוצע ממ"ד מעל ממ"ד שאושר בתיק 2018/12

+ מרפסת זיז לא מקורה

ברחוב אשר גואלק 28 , נווה יעקב , גוש 30645 חלקה 70.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית צפונית ומערבית

חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד

בניה בשונה מנספח הבינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 3.6.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 70 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הממ"ד והמרפסת המוצעת מקובלים תיכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים מרפסות זיז אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת מרפסות הכוללת שטחי מרפסות קיים ומוצע כולל מרפסות העתדיות. תימוכין קניינים : ממ"ד - התקבלו 14 חתימות בעלי עניין, יש להציג הוכחה שהינם בעלי הכניסה הרלוונטית.

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית 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 : *5/22/02 תחילת תוקף 20.3.1985 אזור מגורים רב קומות *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית צפונית ומערבית חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

בניה בשונה מנספח הבינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 3.6.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6365 שהוגש מיום 1.9.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד והמרפסת זיז חורגים מקו בנין – מפורט בסעיף הרלוונטי. נספח בינוי : לא רלוונטי. שטחי בניה : השטח המוצע בבקשה הינו ממ"ד 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מרפסת- מפורט בסעיף מרפסת זיז. ממ"ד : תוכנית קומה א , מפלס +4.20 : לדירה מס' 6 מוצע ממ"ד מעל ממ"ד שאושר בתיק 2018/12 הממ"ד חורג מקו בנין קידמי, פורסמו הקלות : חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד בניה בשונה מנספח הבינוי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקידמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. המוצע עומד במותר , כמו כן מוצע ע"ג ממ"ד שאושר בתיק 2018/12, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- הוגשה כנדרש ע"ג ההרמוניקה.		

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: לא רלוונטי. קומות: לא רלוונטי. מרפסות זיז לדירה מס' 6 מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' המרפסת חורגת מקו בניין כתום ב2.00 מ' בחזית קדמית ב-2 חזיתות. פורסמה הקלה: חריגה מקו בנין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' בחזית צפונית ומערבית עפ"י תקנות סטיה ניכרת: גוזזוטרא ..הבולטת מעבר לקו האמור יותר מ2 מ' או 40% מהרווח הקדמי של המגרש. המרפסת המוצעת עומד לעניין המרווח-ועומדת במותר. מרפסת צל- הוצגו מרפסות צל כנדרש. צמד מרפסות- קיימות מקפסות נוספות בחזית זו שאוזרו בתיק רישוי 2015/11.1. מוצעת מרפסת פינתית בעלת פינה קטומה בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי 2015/11.1 ובדומה למרפסות נוספות קיימות בחזית זו ע"כ מקובלת מבחינה תיכנונית. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת מרפסות הכוללת שטחי מרפסות קיים ומוצע כולל מרפסות העתדיות. השלמת 5% דירת גג: לא מוצע לא רלוונטי. מחסן, החדרת מי נגר, חדר מחוזה, יח"ד,ניוד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : ממ"ד- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות בעמודה- התקבלו 14 חתימות בעלי עניין, יש להציג הוכחה שהינם בעלי הכניסה הרלוונטית. חוות דעת תכנונית : הממ"ד והמרפסת המוצעת מקובלים תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 8.5.2025 אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, אין בניה על הקרקע.		
חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת זיו בעומק 2 מ"מ בחזית צפונית ומערבית חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד. בניה בשונה מנספח הבינוי	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הממ"ד והמרפסת המוצעת מקובלים תיכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים

מרפסות זיז

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת טבלת מרפסות הכוללת שטחי מרפסות קיים ומוצע כולל מרפסות העתדיות.

תימוכין קניינים :

ממ"ד - התקבלו 14 חתימות בעלי עניין, יש להציג הוכחה שהינם בעלי הכניסה הרלוונטית.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2018/0222.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן, הפיכת מחסן לשטח עיקרי, ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברגר שמואל צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הדף היומי 619 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7046	תחילת תוקף	01/03/2002	6	אזור מגורים 2	3165

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים כדלהלן :

2018/222.1 תוספת בניה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

בקומת קרקע, מפלס +0.00 :

לדירה מס' 7 מוצע הפיכת מחסן לשטח עיקרי.

ובחזית צפונית מוצע ממ"ד לדירה.

ברחוב הדך היומי 619, רמות, גוש 30718 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

תוספת ממ"ד.

תוספת 6% בחלק היחסי , עבור הפיכת מחסן למגורים

תוספת מחסן עד 20 מ"ר.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע , אין מניעה לאשר. חצר מרוצפת+גדר :. לחצר מוצעת גדר בגובה 1.8 מ', ע"פ תקנות בניה במרווחים : גובה גדר הינו עד 1.5 מ'. יש לצמצם כנדרש. חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7046 תחילת תוקף : 01/03/2002 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2845 תחילת תוקף 22.4.1982 אזור מגורים 5 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : תוספת ממ"ד תוספת 6% בחלק היחסי , עבור הפיכת מחסן למגורים תוספת מחסן עד 20 מ"ר. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.	11/09/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5526 שהוגש מיום 10.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני מקווי הבניין, שטחי בניה : בבקשה מוצע שטח עיקרי מכוח 6% הקלה הפיכת מחסן לשטח עיקרי. בחלקה קיימים מספר ביניינים, כאשר לחלק מן הביניינים יצאו תבעות חדשות לאחר שנת 1989(כמפורט ע"ג ההרמוניקה, נבדק ע"י הבוחן) ע"כ סה"כ הדיירים מתוך החלקה אשר מגיע להם שטחים מכוח 6% הקלה הינם 25 דיירים. שטח החלקה : 5757 מ"ר $6\% = 345.42$ מ"ר, סה"כ לכל דייר : 13.81 מ"ר. פורסמה הקלה : תוספת 6% בחלק היחסי , עבור הפיכת מחסן למגורים, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מחסן- 18.85 מ"ר – מפורט בסעיף מחסן. מחסן : המחסן הקיים לדירה הינו הופך לשטח עיקרי וכעת מוצע בבקשה מדרגות ירידה מתוך הבית הקיים למחסן תת קרקעי המחסן מוצע בתוך קוי הבניין קיימים. פורסמה הקלה : תוספת מחסן עד 20 מ"ר. עפ"י התב"ע הקיימת במקום ניתן לאשר הקלות כמותיות, אין מניעה לאשר. ממ"ד בחזית צפונית מוצע ממ"ד לדירה מס' 7. הממ"ד המוצע חורג ב4. מ' מקו בנין אחורי, פורסמה הקלה : תוספת ממ"ד		

עפ"י מדיניות מהנדס העיר : "הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלק היה אטום. הממ"ד חורג ב4. מ' אך באותו קו של הבניין, משאיר למעלה מ1. מ' מגבול מגרש, ע"כ אין מניעה לאשר. תוכנית צל- הוצגה כנדרש ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז לא מוצע לא רלוונטי. חצר מרוצפת+גדר : מוצע בבקשה : הגבהת חצר למפלס הבית ב0.96 מ', החצר המוצעת מוצמדת לדירה עפ"י תשריט בית משותף, בנוסף חלק מן החצר הינה מוצמדת לדירה מס' 15, התקבלה חתימת הבעלים, אין מניעה לאשר. לחצר מוצעת גדר בגובה 1.8 מ', ע"פ תקנות בניה במרווחים : גובה גדר הינו עד 1.5 מ'. יש לצמצם כנדרש. שלביות ביצוע : לא מוצע לא רלוונטי. החדרת מי נגר, ח. מחוזק, קומות , יח"ד, גבהים, השלמת 5% קומת גג ניווד זכויות : לא מוצע לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת סעיף זה. תימוכין קניינים : עפ"י מדיניות :		

חצר - מוצמדת לדירה, לא נדרש. ממ"ד - נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה. - התקבלו 6 חתימות מתוך 9 בעלי דירות ו 21 חתימות מתוך 3 בעלי העמודה, עומד במותר - אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע , אין מניעה לאשר. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 25.3.2025 אישור מחלקת איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 14.7.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד תוספת 6% בחלק היחסי, עבור הפיכת מחסן למגורים תוספת מחסן עד 20 מ"ר	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	הגשת ערבות בנקאית עבור פיצוי נופי בסך 2,532.10 ₪
10	הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר.

חצר מרוצפת+גדר.:

לחצר מוצעת גדר בגובה 1.8 מ', ע"פ תקנות בניה במרווחים : גובה גדר הינו עד 1.5 מ'.

יש לצמצם כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1981/0478.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג וריצוף גג ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צדוק יחזקאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

גליק נלסון 36 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30712	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2716א	תחילת תוקף	21/11/1991			
4924	תחילת תוקף	28/09/2001			
5/27/09	פתיחת תיק תרש"צ	14/08/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 03.04.2022 בת.ב 1987/479.01 ובו אושר " עבור תוספת בניה לדירות "

קיימים היתרים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות נלסון גליק 34. מבוקש תוספת ע"פ תב"ע.

גוש : 30712 חלקה : 14

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +8.40 :

מוצע תוספת מדרגות פנימיות למפלס מעל.

קומה ג' במפלס +11.20 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה משלביות הביצוע השונה מהוראות התכנית 4924 סעיף ח' ללא בניית שכנים בקיר משותף צמוד "

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
01/09/2025	חוות דעת תכנונית
5/27/09	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/09

תחילת תוקף : 14/08/1999 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/03/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149. -נדרש לפרסם הקלה משלכיות ביצוע בשונה מנספח. -תיקון כתובת. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה פורסמה ותוקנה וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4924 - תחילת תוקף 28/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *הוראות 2716 א-תחילת תוקף 21/11/1991, אזור מגורים 2. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4924 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 4924 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1 לבניין 507 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : " הקלה משלכיות הביצוע השונה מהוראות התכנית 4924 סעיף		

ח' ללא בניית שכנים בקיר משותף צמוד." מצב מוצע: קומה ג' במפלס +8.40 : מוצעות 2 גרמי מדרגות פנימיות ליח"ד אחת בהתאם לנספח הבינוי. קומה ג' במפלס +11.20 : שטח עיקרי – מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד אחת קיימת ב- 2 גישות שונות בהתאם לנספח הבינוי בשטח עיקרי של 59.93 מ"ר, יצוין כי בנספח הבינוי מופיע במפלס הקומה בכניסה המוצעת 2 יח"ד וע"כ הוצעו 2 גרמי מדרגות בגישות שונות בנספח הבינוי, אך בשונה מנפח הבינוי בהיתר מקורי של המבנה מס' 81/479 במפלס הקומה מופיעה דירה אחת בלבד בכניסה המוצעת כפי שמופיע בתכנית המוצעת – אין מניעה לאשר תוספת מוצעת התואמת את נספח הבינוי למעט שינויים פנימיים אשר ניתן לאשרם. מוצע מרפסת גג - תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6159.00 שהוגש מיום 05.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. כל התוספות בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: מס' קומות מירבי ע"פ תכנית היינו 5 קומות בהתאם לסעיף 16. המוצע בבקשה עומד במותר. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: מצב מוצע: קומה ג' במפלס +11.20 : מוצע 2 תוספות בינוי למגורים בתוך קווי הבניין.		

בשטח של 34.59 מ"ר – אין מניעה לאשר המוצע בבקשה תואם נספח. השטח של 34.64 מ"ר – אין מניעה לאשר המוצע בבקשה תואם נספח. מחסנים : לא מוצע בבקשה זו תופסת מחסנים. שלביות ביצוע : תכנית 4924 סעיף (11 ח') – 1. "תוספת הבניה המוצעות לכל בנין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחדות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה לא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". פורסמה הקלה לעניין שלבניות ביצוע - " הקלה משלכיות הביצוע השונה מהוראות התכנית 4924 סעיף ח' ללא בניית שכנים בקיר משותף צמוד ". אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +11.20 : מוצעים שתי מרפסות גג בתוך קווי הבניין בשטח של 14.24 כל אחת. אין מניעה לאשר המוצע תואם נספח.		

תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים הבקשה תואמת תב"ע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר ואין נגיע בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.11.2024 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4924 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה משלביות הביצוע השונה מהוראות התכנית 4924 סעיף ח' ללא בניית שכנים בקיר משותף צמוד.	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 : פרסום הקלות במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36. תום מועד להגשת התנגדויות- 04.01.2024, לא התקבלו	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

התנגדויות. נדרש לפרסם את ההקלות הבאות : נדרשת הקלה לעניין שלביות ביצוע. נדרש לפרסם הקלה בשונה מנספח בינוי שבו מופיעות 2 יח"ד אך בהתאם להיתר ולמוצע יח"ד אחת. מפלס +11.20 קומה ד' : מרפסת גג – מוצעת מרפסת גג אחת בשונה מנספח הבינוי שבו מופיעות 2 מרפסות גג כתוצאה מכך שהוצגו 2 יח"ד נפרדות ולא אחת כמאושר בהיתר המקורי – אין מניעה לאשר מרפסת גג כפי שהוצגה בכפוף להסכמתם של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה המוצעת, התקבלו חתימות של 2 תת"ח נוספות נדרשת הסכמה נוספת בכניסה המוצעת. שלבי ביצוע התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ח' וקובעת כי, "תוספות הבניה המוצעת בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה." התוספת אינה עומדת בשלביות ביצוע ולא פורסמה הקלה ע"כ יש לפרסם הקלה. חו"ד אדריכלית - ליקויים גרפים עורך בקשה ציין כתובת נלסון גליק 34, יש לתקן לכתובת הרלוונטית – נלסון גליק 36. 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.		
לפרסם לפי סעיף 149 : פרסום הקלות במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36. תום מועד להגשת התנגדויות- 04.01.2024, לא התקבלו התנגדויות. נדרש לפרסם את ההקלות הבאות : נדרשת הקלה לעניין שלביות ביצוע. נדרש לפרסם הקלה בשונה מנספח בינוי שבו מופיעות 2 יח"ד אך בהתאם להיתר ולמוצע יח"ד אחת. מפלס +11.20 קומה ד' : מרפסת גג – מוצעת מרפסת גג אחת בשונה מנספח הבינוי שבו מופיעות 2 מרפסות גג כתוצאה מכך שהוצגו 2 יח"ד נפרדות ולא אחת כמאושר בהיתר המקורי – אין מניעה לאשר מרפסת גג כפי שהוצגה בכפוף להסכמתם של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה המוצעת, התקבלו חתימות של 2 תת"ח נוספות נדרשת הסכמה נוספת בכניסה המוצעת. שלבי ביצוע התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ח' וקובעת כי, "תוספות הבניה המוצעת בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעליה." התוספת אינה עומדת בשלביות ביצוע ולא פורסמה הקלה ע"כ יש לפרסם הקלה.	25/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

חו"ד אדריכלית - ליקויים גרפים עורך בקשה ציין כתובת נלסון גליק 34, יש לתקן לכתובת הרלוונטית – נלסון גליק 36. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/09 תחילת תוקף : 14/08/1999 ייעוד הקרקע : חוות דעת תכנונית תכנית החלה בחלקה 4924 תחילת תוקף : 28.09.2001. תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.	24/02/2025	חוות דעת תכנונית

תום מועד להגשת התנגדויות - 04.01.2024, לא התקבלו התנגדויות. נדרש לפרסם את ההקלות הבאות : נדרשת הקלה לעניין שלביות ביצוע. נדרש לפרסם הקלה בשונה מנספח בינוי שבו מופיעות 2 יח"ד אך בהתאם להיתר ולמוצע יח"ד אחת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין 507 המוצע. הבקשה תואמת את נספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +8.40 קומה ג' : מוצעות 2 גרמי מדרגות פנימיות ליח"ד אחת בהתאם לנספח הבינוי. מפלס +11.20 קומה ד' : שטח עיקרי – מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד אחת קיימת ב- 2 גישות שונות בהתאם לנספח הבינוי בשטח עיקרי של 59.93 מ"ר, יצוין כי בנספח הבינוי מופיע במפלס הקומה בכניסה המוצעת 2 יח"ד וע"כ הוצעו 2 גרמי מדרגות בגישות שונות בנספח הבינוי, אך בשונה מנספח הבינוי בהיתר מקורי של המבנה מס' 81/479 במפלס הקומה מופיעה דירה אחת בלבד בכניסה המוצעת כפי שמופיע בתכנית המוצעת – אין מניעה לאשר תוספת מוצעת התואמת את נספח הבינוי למעט שינויים פנימיים אשר ניתן לאשרם בהתאם להוראות התכנית סעיף 11.ג. "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בתנאי של א תהיינה חריגות ממגבלת מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין". מרפסת גג – מוצעת מרפסת גג אחת בשונה מנספח הבינוי שבו מופיעות 2 מרפסות גג כתוצאה מכך שהוצגו 2 יח"ד נפרדות ולא אחת כמאושר בהיתר המקורי – אין מניעה לאשר מרפסת גג כפי שהוצגה בכפוף להסכמתם של 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה המוצעת, התקבלו חתימות של 2 תת"ח נוספות נדרשת הסכמה נוספת בכניסה המוצעת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6159.00 שנמסר בתאריך : 05.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו בכתום ע"י עורך בקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01.10.2020, קו הבניין לא נבדק ע"י מח' המידע ונראה כי קו הבניין שסומן תואם לקונטור קיים בהתאם להיתר מקורי, כמו"כ קו הבניין סומן כנדרש.		

מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית היינו 5 קומות בהתאם לסעיף 6.1. המוצע בבקשה עומד במותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטחים : סך שטחים עיקריים המותרים בהתאם לתכנית ונספח הבינוי הינם 60 מ"ר, סך שטחי בניה עיקריים המוצעים הינם 59.93 מ"ר – עומק בדרישה. התנגדויות במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36. תום מועד להגשת התנגדויות- 04.01.2024, לא התקבלו התנגדויות. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים. שלבי ביצוע התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף 11.ח. וקובעת כי, "תוספות הבניה המוצעת בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה המיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעליה." התוספת אינה עומדת בשלביות ביצוע ולא פורסמה הקלה ע"כ יש לפרסם הקלה.		

חוו"ד אדריכלית		
-		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	1993/0819.06
מספר סידורי	23

נתונים כלליים

סוג בקשה	תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים בחצר קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שחר עליזה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רינגל פערל
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

חזון איש 15 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000	תחילת תוקף	05/09/2015	01	מגורים	3541

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

93/819.0 בנין חדש.

93/819.2 תוספת בניה

93/819.3 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות .

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס 0.00 :

ישור חצר קיימת ושינוי מיקום מדרגת מתיק 1993/819.2.

ברחוב חזון איש 15 , רמת שלמה גוש 30562 חלקה 21.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בנין במרווח של עד 30% מהמרווח למדרגות חוץ

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 24.6.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
15/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 תחילת תוקף : 05/09/2015

ייעוד הקרקע: מגורים *5/36/04 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים קווי בניין: התיק התחיל כהליך של מהנדס העיר, לא התקבל תיק קווי בנין. סטייה ניכרת: בתכנית 14000 ט חל סעיף סטיה ניכרת כדלהלן: "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת . שלביות ביצוע סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה. נספח בינוי: קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות.		

הנספח מציע תוספת שטחים עבור קומה עבור דירות מס' 1+2 . שטחים אלו יצאו בהיתר מס' 93/819.2 . כעת מבוקש שינוי מיקום מדרגות חוץ מהיתר קודם 93/816.2 והנמכת ריצוף וחצר מדרגות אלו מוצעות עפ"י תקנות בניה במרווחים. עפ"י התקנות : גובה הפרש המדרגות לא יעלה על 1.5 מ'. מוצע בבקשה : מדרגות בהפרשי גובה כל 1.48 מ' , עומד במותר אין מניעה לאשר. הנמכת ריצוף וחצר פרטית המוצמדת לדירת המבקש- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : לא רלוונטי. מרפסת גג : לא רלוונטי. מרפסות זיז, ממ"ד , תכסית,גדר/מבנה להריסה, יח"ד : לא רלוונטי. מס' קומות לא רלוונטי. גובה בניה . לא רלוונטי. חיזוק מבנים : לא רלוונטי.		

חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קיננינים : לא נדרש, עפ"י היתר מקורי,גינה פרטית קולטי שמש על הגג : לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר את המדרגות המוצעות - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 28.7.2024. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 25.7.2024. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין במרווח של עד 30% מהמרווח למדרגות חוץ	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

		לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2005/0744.06</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת חניה תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יזדי אהרון
עורך הבקשה	מהנדס חסידיים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

לביא תיאודור 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
970483	תחילת תוקף	23/07/2022	1	מגורים ב	2536

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים מדורג בין ארבע קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים לדירת משפחת יזדי הכוללת תוספת חניה פרטית בקומה תת קרקעית ותוספת שטחים עיקריים בשני מפלסי הדירה הקיימים.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -9.00 קומת מרתף: מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר.

מפלס -7.00 קומת קרקע תחתונה: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר.

מפלס -4.50 קומת קרקע: מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים ההיתרים הרלוונטים הבאים :

- 2005/744 היתר לתוספת ממ"ד ומחסן לדירת המבקש

- 2005/744.1 סגירת מרפסות ופרגולות

- 2000/600.2 תוספת בניה ומרפסת תואם תב"ע

- 2000/600.00 תוספות בניה לדירות בקומות עליונות תואמות תב"ע

בנוסף קיימת בקשה פעילה בתיק 2005/755.5 לתוספת בניה על הגג לדירה 19.

.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלה :

- תוספת קומת חניה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות - 03/11/2023, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

1. חו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור איכות סביבה בתאריך 01/10/2024

2. בקרה מרחבית שפ"ע- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 25/12/2024

3. חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור

4. חו"ד הסדרי תנועה- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 16/05/2024

5. חו"ד מחלקת דרכים- טרם התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 18/02/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
09/09/2025	חוות דעת תכנונית
	מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 970483 תחילת תוקף : 23/07/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מאחר והיו חסרים תנאים רבים טרם דיון ולא הוכח מקור זכויות לשטחי השירות המוצעים בגין החניה המוצעת וכן תיקון הצהרת המהנדס לענין החיזוק. לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון, והוכח מקור זכויות לחניה התת קרקעית המוצעת ובנוסף התקבלו בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים והוכח כי החניה

אינה חוסמת חניות ברחוב לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : - גובה בניה מירבי - מס' יח"ד מירבי - קווי בניין - סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות - שלביות ביצוע הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין זה הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס -9.00 קומת מרתף : מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר. החניה מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין החניה. החניה מוצעת בחלל מתחת לתוספת המוצעת ע"פ נספח. התקבל אישור של מחלקת תנועה ודרכים בגין החניה המוצעת ע"פ סעיף ט"ו ג' בתקנון התכנית : "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה ותת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה."		

מפלס -7.00 קומת קרקע תחתונה : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר. בנספח הבינוי ישנם תוספות בניה לדירה זו במיקום המבוקש בהיקף גדול יותר, במסגרת הבקשה לא מבוקש מירב השטח, וכן מיקום המדרגות לקומה עליונה אינו תואם את הנספח אך הנספח אינו מחייב לעניין זה. מרפסת הזיז המוצעת גם תואמת את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר מפלס -4.50 קומת קרקע : מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר. תוספת השטח העיקרי ומרפסת הגג תואמים נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6509.00 שנמסר בתאריך : 11/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 970483 וכן תכנית 242214 התוספת אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 31 מתחת לכניסה הקובעת. מוצעת תוספת קומת חניה שאינה מופיעה בנספח אך אין חריגה ממספר הקומות המאושרים. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, וכל תוספת יח"ד מעבר למותר מהווה סטיה ניכרת. בגין תוספות הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים : ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים המוצעים הינה טבלה כללית שאינה מחולקת לפי דירות, השטח העיקרי המוצע תואם לנספח ואף מוצע בחלקו בהיקף קטן יותר ומכאן ניתן להסיק כי עומד בשטחים מוצעים שטחי שירות : מוצעת חניה מכח סעיף סעיף ט"ו ג' בתקנון התכנית : "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה." התנגדויות : לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בד בר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. שלביות ביצוע : תכנית זו כוללת סעיפי שלביות ביצוע לנושאים הבאים :		

1. הבנה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומד בדרישה. חווד אדריכלית : המוצע אין מניעה לאשר,		
מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציגו כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. 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 בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציג כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה		

ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. 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 בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאי של מחלקת תברואה, איכות סביבה, דרכים ותנועה כתנאי לדיון נוסף שטחים מוצעים : יש לחשב במפלס 7.00- את כלל השטח כמוצע ולא להציג כקיים יש להציג מקור שטחי שירות בגין החניה המוצעת ולהביא בגינה אישור מחלקת תנועה ודרכים ולוודא שהיא לא פוגעת בחניות קיימות ברחוב. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה ליקויים גרפים :	10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות התאמה להיתרים קיימים קודמים וסימון פיתוח כנדרש ותיקון פתחים בהתאמה מלאה לנספח ולקיים. 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 : 242214 תחילת תוקף : 07/12/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה מירבי מס' יח"ד מירבי קווי בניין סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות שלביות ביצוע הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 לבניין זה הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 9.00- קומת מרתף: מוצעת תוספת של חניה פרטית לדירה בהיקף של 36.76 מ"ר. החניה מוצעת שלא בהתאם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין החניה. החניה מוצעת בחלל מתחת לתוספת המוצעת ע"פ נספח. החניה המוצעת חוסמת חניות קיימות לורך הרחוב ולא ניתן לאשר, בנוסף לא התקבל אישור של מחלקת הסדרי תנועה ולא ניתן לאשר עד לקבלת אישור. מפלס 7.00-קומת קרקע תחתונה: מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לדירה בחזית המזרחית והדרומית בהיקף כולל של 78.45 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיו בהיקף של 12 מ"ר. בנספח הבינוי ישנם תוספות בניה לדירה זו במיקום המבוקש בהיקף גדול יותר, במסגרת הבקשה לא מבוקש מירב השטח, וכן מיקום המדרגות לקומה עליונה אינו תואם את הנספח אך הנספח אינו מחייב לעניין זה. מרפסת הזיו המוצעת גם תואמת את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר יש לציין כי סומן שטח עיקרי קיים במפלס זה, שטח אינו תואם להיתר ומוצע להכשרה בתב"ע הנוכחית ויש לחשבו כנדרש בשטחים. מפלס 4.50- קומת קרקע: מוצעות תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 23.41 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 39.38 מ"ר. תוספת השטח העיקרי ומרפסת הגג תואמים נספח בינוי במדויק.		

אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5142.00 שנמסר בתאריך : 18/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 242214 התוספת אינה חורגת מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 3 מתחת לכניסה הקובעת. מוצעת תוספת קומת חניה שאינה מופיעה בנספח אך אין חריגה ממספר הקומות המאושרים גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, וכל תוספת יח"ד מעבר למותר מהווה סטיה ניכרת. בגין תוספות הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים המוצעים הינה טבלה כללית שאינה מחולקת לפי דירות, השטח העיקרי המוצע תואם לנספח ואף מוצע בחלקו בהיקף קטן יותר ומכאן ניתן להסיק כי עומד בשטחים מוצעים. שטחי שרות : החניה המוצעת, לא ברור מהיכן מקור שטחי השרות המוצעים בגינה ועל ע"ב להוכיח מכח מה מוצעים שטחים אלו. ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
מוצעת מרפסת זיז תואמת נספח		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות שכנים כנדרש בפתיחת תיק		
תנאים טרם דיון		
חו"ד היחידה לאיכות סביבה- טרם התקבל אישור		
בקרה מרחבית שפ"ע- טרם התקבל אישור		
חו"ג אגף תברואה- התקבל אישור		
חו"ד הסדרי תנועה- טרם התקבל אישור		
אישור מחלקת דרכים- טרם התקבל אישור		
תכנית חיזוקים		

תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : " היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1981/1071 הופק בתאריך 22/07/1985 ולכן אין צורך בחיזוק המבנה. יש לציין כי המהנדס הצהיר בהצהרתו כי התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים, כאמור, הדבר אינו נכון ויש לקבל הצהרת מהנדס מעודכנת כתנאי לדיון נוסף בוועדה שלביות ביצוע : תכנית זו כוללת סעיפי שלביות ביצוע לנושאים הבאים : הבנה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומד בדרישה.. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי המוצע אין מניעה לאשר, חניה מוצעת לא ניתן לאשר. יש לתקן את הפתחים המוצעים בהתאמה מלאה לנספח.		

	13/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת קומת חניה	16/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מדובר בתוספת שטח עיקרי, מרפסות וחניה

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2017/1076.06</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפלן שלום
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הרב פניז'ל 14 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12599	תחילת תוקף	07/03/2013	1	מגורים ב	4027
226761	תחילת תוקף	15/08/2015	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב ברחוב פניז'ל, הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות בעל 7 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה לדירות 7,18,32,48,64

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 8.52 - קומת כניסה : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 7 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר וכן תוספת חדר ממ"ד

מפלס 5.86 – קומה א': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 18 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר וכן תוספת חדר ממ"ד

מפלס 2.84 – קומה ב': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 32 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר וכן תוספת חדר ממ"ד

מפלס +0.00 קומה ג': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 48 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר וכן תוספת חדר ממ"ד

מפלס +2.84 קומה ד': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 64 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר וכן תוספת חדר ממ"ד

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע להלן ההיתרים שהופקו בבניין:

- בתאריך 01.08.2016 בת.ב. 01.08.2016/0434.00 ובו אושר "תוספת בניה"

- בתאריך 24.05.2021 בת.ב. 24.05.2021/1076.00 ובו אושר "הרחבה על הגג ובצד"

- בתאריך 11.05.2021 בת.ב. 11.05.2021/1076.01 ובו אושר "תוספת בניה"

- בתאריך 11.05.2021 בת.ב. 11.05.2021/1076.02 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב" 3907 ותוספת מרפסות זיז

- בתאריך 14.06.2021 בת.ב. 14.06.2021/0550.00 ובו אושר "תוספת בניה."

- בתאריך 31/12/2024 בת.ב. 31/12/2024/1076.5 ובו אושר "תוספת בניה."

בנוסף קיימת בקשה לעמודה הנגדית באותה כניסה, הוזהר למה שמבוקש בבקשה הנוכחית, בתיק 2017/1076.7 תיק זה טרם הגיע לדיון ונמצא בהליכים.

סוג בקשה: תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

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

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין.

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד.

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 15/07/2025, לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 02/07/2025

חוות דעת איכה"ס- התקבל בתאריך 24/06/2025

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף מדובר בתוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע וממ"ד אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a
07/09/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 226761 תחילת תוקף : 15/08/2015 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת תבע זו רק משנה את עניין שלביות הביצוע, התכנית נבחנה לפי תכנית 12599 תחילת תוקף 07/03/2013 מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת מחליפה את תכנית המתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים :

גובה בניה מירבי – אין תוספת גובה קווי בניין – הממ"ד חורג אך עומד בתקנות. מס' יחידות דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 8.52- קומת כניסה : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 7 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר, שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת חדר ממ"ד בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : התב"ע לא נתנה פתרון מיגוני מוצע בחזית צידית הבליטה למרווח אינה עולה על 2/3 מרוחבו מוצע ממ"ד זהה לעמודה סמוכה בתיק 2017/1076.7 התקבלו חתימות שכנים כנדרש אין מניעה לאשר מפלס 5.86 – קומה א' : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 18 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת חדר ממ"ד בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : התב"ע לא נתנה פתרון מיגוני		

מוצע בחזית צידית הבליטה למרווח אינה עולה על 2/3 מרוחבו מוצע ממ"ד זהה לעמודה סמוכה בתיק 2017/1076.7 התקבלו חתימות שכנים כנדרש מפלס -2.84 – קומה ב' : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 32 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת חדר ממ"ד בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : התב"ע לא נתנה פתרון מיגוני מוצע בחזית צידית הבליטה למרווח אינה עולה על 2/3 מרוחבו מוצע ממ"ד זהה לעמודה סמוכה בתיק 2017/1076.7 התקבלו חתימות שכנים כנדרש מפלס +0.00 קומה ג' : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 48 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת חדר ממ"ד בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : התב"ע לא נתנה פתרון מיגוני מוצע בחזית צידית הבליטה למרווח אינה עולה על 2/3 מרוחבו מוצע ממ"ד זהה לעמודה סמוכה בתיק 2017/1076.7 התקבלו חתימות שכנים כנדרש		

מפלס +2.84 קומה ד': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים בחלק המערבי והמזרחי של דירה 64 בהיקף כולל של 24.86 מ"ר שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת חדר ממ"ד בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: התב"ע לא נתנה פתרון מיגוני מוצע בחזית צידית הבליטה למרווח אינה עולה על 2/3 מרוחבו מוצע ממ"ד זהה לעמודה סמוכה בתיק 2017/1076.7 התקבלו חתימות שכנים כנדרש קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6636.00 שנמסר בתאריך: 06/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 12599 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. הממ"ד המוצע חורג כפי שנכתב לעיל, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת. לא מוצע תוספת קומות בבקשה		

המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7 להוראות התכנית 226761 ישנם הוראות לשלבויות כדהלן: תוספת הבניה בחזיתות הבניין המאושרות בתכנית 12599 תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר בנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניה והחזרתם מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא השטח מס' 1 לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר הבניה. שטחי בניה שטחים עיקריים: התוספות העיקריות תואמות נספח בינוי במדויק.		

שטחי שרות: מוצע ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר ברוטו, ממדים נבחנו לעיל במפלסי הקומה הרלוונטים חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז לי"ר		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות בפתיחת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 02/07/2025 חוות דעת איכה"ס- התקבל בתאריך 24/06/2025 תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : "היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת..." התקבל אישור חיזוק מבנים אשר מאשר את תוספות הבניה המוצעות המורחקות ע"י תפר תקני מהמבנה הקיים וביצוען בצורה זו אינו עובר את ה-2% המותרים ממסת המבנה, היות והבניה המוצעת הינה בניה עצמאית. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף

מדובר בתוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע וממ"ד

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד..

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2020/0634.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייס שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

שד נוה יעקב 89 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14048	תחילת תוקף	17/12/2016	1		

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות בעל 4 קומות קומה חמישית חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת שטחים עיקריים, ממד ומרפסות לדירות 34,35

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.60 קומה א': מוצעת של שטח עיקרי לדירה 34 בחזית מערבית ומזרחית בהיקף כולל של 56.40 מ"ר, בנוסף מוצעת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהיקף של 13.86 מ"ר.

מפלס +8.40 קומה ב': מוצעת של שטח עיקרי לדירה 36 בחזית מערבית ומזרחית בהיקף כולל של 56.40 מ"ר, בנוסף מוצעת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהיקף של 13.86 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים לבניין, מאחר והינו מרובה כניסות.

להלן ההיתר הרלוונטי לעמודה המוצעת, תיק מספר 2020/634 הופק בתאריך 02/08/2021, במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירה מתחת לדירה המבקשים.

סוג בקשה : תוספת בניה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

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

בניה שלא בהינף אחד

תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בתחום קווי הבניין

בניה בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 29/07/2025 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/07/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים וממ"ד תואמי תכנית ומרפסת זיז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14048 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 3907 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : - גובה בנייה - מס' קומות - מס' יח"ד - קווי בניין הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי	15/09/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מנחה הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס +5.60 קומה א': במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המערבי של דירה 34 בהיקף של 41.70 מ"ר, התוספת המבוקשת עומדת בקו הבנין ועומקה תואם את המוצע בנספח הבינוי אך בתוספת המבוקשת ישנה נסיגה של 60 ס"מ מדירת השכן השונה מהנספח ובגין כך פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח, נסיגה זו נועדה לאפשר אוורור בדירה הסמוכה וזהה לנסיגה זהה שאושרה בהיתר 2017/531 לפי הסכם בין שני השכנים לעניין זה, בעמודה הסמוכה וכן זהה למבוקש ולמאושר בדירה מתחת בהיתר 2020/634 אין מניעה לאשר. בנוסף לדירה זו מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 14.70 מ"ר, וכן בסמיכות תוספת ממ"ד. התוספת והממ"ד תואמים נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה מוצעת מרפסת זיז, מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי ומבוקשת במסגרת של הקלה. בחינת עמידת המרפסת בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אשר ניתן לאשר מרפסות בעומק עד 2 מטר, פורסמה גם הקלה בגין העומק ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בשטח של 13.86 מ"ר- מדובר במרפסת מקורה חלקית ע"י מרפסת מוצעת מעל כאשר על השטח שאינו מקורה אין הגבלת שטח, סך הכל שטח המרפסת מקורה ושאינה הינה 13.46 ולכן אין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת המוצעת עומדת בתחום קווי הבנין ואין מניעה לאשר. תכנית צל:		

בעמודה זו ישנם 4 דירות, לדירה התחתונה ישנה חצר, שני דירות מבקשות וישנה דירה עליונה בעמודה אשר יש לה בינוי עתידי על הגג ע"פ תב"ע ושם יש מרפסת גג צמד מרפסות : מוצעת מרפסת זיז בקומה מעל המהווה צמד אנכי. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת. מפלס 8.40 + קומה ב' : במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המערבי של דירה 36 בהיקף של 41.70 מ"ר, התוספת המבוקשת עומדת בקו הבנין ועומקה תואם את המוצע בנספח הבינוי אך בתוספת המבוקשת ישנה נסיגה של 60 ס"מ מדירת השכן השונה מהנספח ובגין כך פורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח, נסיגה זו נועדה לאפשר אוורור בדירה הסמוכה וזהה לנסיגה זהה שאושרה בהיתר 2017/531 לפי הסכם בין שני השכנים לעניין זה, בעמודה הסמוכה וכן זהה למבוקש ולמאושר בדירה מתחת בהיתר 2020/634 אין מניעה לאשר. בנוסף לדירה זו מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 14.70 מ"ר, וכן בסמיכות תוספת ממ"ד. התוספת והממ"ד תואמים נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח זה מוצעת מרפסת זיז, מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי ומבוקשת במסגרת של הקלה. בחינת עמידת המרפסת בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אשר ניתן לאשר מרפסות בעומק עד 2 מטר, פורסמה גם הקלה בגין העומק ואין מניעה לאשר. שטח :		

המרפסת מוצעת בשטח של 6.92 מ"ר- מדובר במרפסת שאינה מקורה ואין הגבלה על שטחה, אין מניעה לאשר , מרווחים : המרפסת המוצעת עומדת בתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. תכנית צל : בעמודה זו ישנם 4 דירות, לדירה התחתונה ישנה חצר, שני דירות מבקשות וישנה דירה עליונה בעמודה אשר יש לה בינוי עתידי על הגג ע"פ תב"ע ושם יש מרפסת גג צמד מרפסות : מוצעת מרפסת זיו בקומה מתחת המהווה צמד אנכי. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5155 שנמסר בתאריך : 02/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר ולא מסתמנות חריגות. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 קומות אין תוספת קומות בקשה. גבהים		

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: התבי"ע לא הגבילה סך שטח לכל קומה אלא נתנה סך שטח כולל מותר לכל הבניין בטבלת הזכויות בתקנון התכנית ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה מבחינת השטחים מאחר ואין חלוקה לדירות. הבקשה הינה תואמת נספח למעט הנסיגות שפורטו לעיל ולכן עומדת בסך השטח המותר שטחי שרות: לא מוצעים ממדים מוצע ממ"ד בבקשה תואם תכנית, תנאי לקבלת היתר יהיה אישור הג"א. חדרים מחוזקים		

ל"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
ל"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
ל"ר		
מרפסות זיז		
מוצעות מרפסות זיז לשני הדירות , נבחנו לעיל במפלסי הקומה הרלוונטים.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בינוי תואם נספח בינוי ומרפסת זיז שאין צורך להביא חתימות פוזיטיביות בגינו		
תנאים טרם דיון		

חו"ד איכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/07/2025 התנגדויות לא התבלו שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע 7.1 1. תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד, היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. התוספת המבוקשת לא עומדת בהוראה הנ"ל מאחר ומבוקשת תוספת רק לדירות 34,36 פורסמה הקלה בגין בנייה שלא בשלביות ביצוע. 2. "הבנייה בקומת הגג תבוצע ללא תלות בבניה המוצעת בעמודות"- ל"ר לבקשה זו. חיזוק מבנים : בתב"ע זו קיים סעיף חיזוק מבנים סעיף 6.2 ד' "תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת..." התקבלה חו"ד המתויקת בארכיב אופטי אשר מאשרת את התוספת בתור שינוי מותר היות והיא מופרדת ע"י תפר תיקני מהמבנה הקיים. יש לסמן בהרמוניקה את הפרטים לרבות התפר הנדרש ע"פ חו"ד.		

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המבוקש, הבינוי תואם נספח בינוי ומרפסת הזיז המוצעת עומד בתקנות.		
בניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בתחום קווי הבניין בניה בשונה מנספח הבינוי.	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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים וממ"ד תואמי תכנית ומרפסת זיז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בתאם לנכתב בחוו"ד.

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2015/0365.02</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ובניית גשר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קין משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חינוסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 44, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	16	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה ומרפסות לדירות 5,6 ובנוסף מוצע גשר גישה לדירות אלו ישירות מהרחוב.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 5.70 + קומה ב': מוצעת תוספת שטחים עיקריים וחדר מחוץ לכל אחת מן הדירות, וכן מרפסות זיז בחזית דרומית -אחורית, בנוסף, מוצעת תוספת של גשרון גישה ישירות מהרחוב לטובת שני יח"ד אלו- דירות 5,6

מפלס 8.85 + קומת גג : מוצעת עליה לגג ע"י גרם מדרגות חדש ומרפסת גג לטובת דירה מס' 6

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו :

-בתאריך 08.05.2000 בת.ב 1999/0715.00 ובו אושרה תוספת בנייה לטובת שני הדירות המבקשות בבקשה הנוכחית

בתאריך 18.4.2016 בת.ב 2015/0365.00 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז."

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

5% השלמת דירת גג.

שינוי מנספח בינוי

מרפסת זיז בעומק 1.8 מ' במקום 1.5 מ' המותרים

תוספת שטחים עבור חדרים מחוזקים

בניית גשר גישה לדירות לצורך שיפור נגישות.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 08/07/2025 , התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
מוצעת תוספת של שטח עיקרי, חדר מחוזק וגשרונים לדירות 5,6 וכן יציאה לגג לדירה מס' 6 התקבלו שני התנגדויות לבקשה	

להלן עיקרי הדברים : התנגדות מאת יהודה הוד- דייר בבנין, מתנגד לגשר, טוען כי נדרש 100% הסכמות שכנים וכן צירף פסיקה מבית משפט, חושש לפיצול יח"ד, התנגדות לגרם המדרגות הנוסף יציאה לגג, גילה ספירא- התנגדויות זהות וכן מתעקשת על תוספת הקומה יציאה לגג מאחר והיציאה לגג מאושרת בהתאם לתיק 2017/911.2 שאושר בוועדה בתאריך 03/09/25 והגשרונים המוצעים ניתן לאשר בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בניהון. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 2263 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי	15/09/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית- 4956 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 2 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן יש לראות כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה בדבר בשונה מנספח הבינוי." הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 5.70 + קומה ב' : מוצעת תוספת שטחים עיקריים בחזית הדרומית והצפונית לכל אחת מן הדירות, לדירות אלו ישנו בינוי על הגג קיים בהיתר ע"פ תבע בתיק 1999/0715 השטחים מוצעים מכח שטחים עודפים מהתב"ע שלא נוצלו וכן תוספת של 5% השלמת דירת גג בנוסף מוצע חדר מחוזק לכל אחת מן הדירות, וכן מרפסות זיז בחזית דרומית -אחורית, כמו כן, מוצעת תוספת של גשרון גישה ישירות מהרחוב לטובת שני יח"ד אלו- דירות 5,6 בחינת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעיניין השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- קיימת בקשה בהליכי רישוי זהה לשני הדירות הנותרות בגג בתיק 2015/365.1 כפיפות לתוכנית מתאר -62 התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי מבוקשת תוספת יתרת שטחים מכוח התבע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 1454198 חדר מחוזק מוצע מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין		

בשטח עד - 9.00 מ"ר + עובי קירות. ע"פ חוק ההסדרים החדש, מתאריך - 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד ו החדר המוצע עומד בהוראות אלו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף כתנאי לקבלת היתר. גשר מוצע: ע"פ תיק רישוי מס' 1978/149.4 - יהיה ניתן לאשר את הגשרים וזאת על סמך ההקלה שפורסמה במידה ויתכננו את הגשרים עפ"י הייעוץ המשפטי שנעשה בבקשה 16/857 וכמפורט להלן: עפ"י הסיכום בבקשה 2016/857 שהיה עם מנהל האגף ובכפוף להנחית הייעוץ המשפטי עם עו"ד אילנית מיכאלי שבו נקבע: " שלא נמצאה כניסה קובעת לבניין וזאת כיוון שמדובר במבנה מדורג של קוטגיים, בנוסף לכך הגשרונים נותנים מענה כל גשרון לשתי יח"ד ולכן ניתן לראות בגשרון המוצע כעומד בהוראות החוק והתקנות ע"פ סעיף 4.09 (10) בתקנות בניה מותרת במרווח." מרפסות: מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית לכל אחת מן הדירות בחינת עמידתם בתקנות: עומק: המרפסת מוצעות בעומק של 1.80 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אשר ניתן להציע מרפסת בעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה - אין מניעה לאשר שטח: המרפסות מוצעות בשטח של 7.70 מ"ר מדובר במרפסת לא מקורה, אין הגבלה על שטחם ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין. תכנית צל: מרפסות אלו מוצעות בהתאמה למרפסות המוצעות בתיק 2015/365.1 ואין צורך בתכנית צל מאחר וכעת לכל הדירות יש		

פתרון למרפסות. צמד מרפסות : מרפסות אלו מוצעות בהתאמה למרפסות המוצעות בתיק 2015/365.1 המהוות צמד. מפלס 8.85 + קומת גג : מוצעת עליה לגג ע"י גרם מדרגות חדש ומרפסת גג לטובת דירה מס' 6 בהתאם לתיק 2017/911.2 שאושר בוועדה מיום 03/09/2025 אין מניעה לאשר את היציאה לגג מאחר והגג מוצמד לדירת המבקש וחדר המדרגות המוצע עבור העלייה לגג אינו חורג מגובה מעקה הגג ואינו מהווה תוספת קומה ולא מהווה פגיעה חזותית במבנה הקיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6886.00 שנמסר בתאריך : 03/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4956 התוספת אינה חורגת מקו הבניין. הגשר המוצע חורג מקווי הבניין אך עומד בהוראות החוק בהתאם לנכתב לעיל. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה, ישנה תוספת קומה קיימת לדירה זו בהיתר קודם וכעת מוצעת הגדלתה גבהים		

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע בבקשה זו תוספת בינוי ע"פ שטחים עודפים מהתב"ע שלא נוצלו ובנוסף 5% השלמת דירת גג. ע"פ התבע לכל יח"ד בגג ניתן תוספת שטחים של 24 מ"ר. לדירה מס' 5 בהיתר קודם אושרו 18.79 מ"ר שטחי בניה ולכן ישנו שטח עודף- 5.21 מ"ר לדירה מס' 6 בהיתר קודם אושרו 20.92 מ"ר ולכן ישנו 3.08 מ"ר שטח עודף, שטחים מכח 5% השלמת דירת גג: שטח החלקה הינו 7786 מ"ר, 5% מתוכם מהווים 389.3 מ"ר ישנם 20 בעלי דירות גג, ולכן לכל דירה ניתן שטח בסך 19.46 מ"ר. סך שטחים מותרים לכל דירה הינם 24.67 מ"ר סך שטח עיקרי מוצע בבקשה לכל דירה-22 מ"ר. המוצע בבקשה עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח עד - 9.00 מ"ר + עובי קירות. ע"פ חוק ההסדרים החדש, מתאריך - 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד ו החדר המוצע עומד בהוראות אלו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף כתנאי לקבלת היתר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- קיימת בקשה בהליכי רישוי זהה לשני הדירות הנותרות בגג בתיק 2015/365.1 כפיפות לתוכנית מתאר -62 התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי מבוקשת תוספת יתרת שטחים מכוח התב"ע + 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 1454198 ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		

מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית לכל אחת מן הדירות בחינת עמידתם בתקנות : עומק : המרפסת מוצעות בעומק של 1.80 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אשר ניתן להציע מרפסת בעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה- אין מניעה לאשר שטח : המרפסות מוצעות בשטח של 7.70 מ"ר מדובר במרפסת לא מקורה , אין הגבלה על שטחם ואין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין. תכנית צל : מרפסות אלו מוצעות בהתאמה למרפסות המוצעות בתיק 2015/365.1 ואין צורך בתכנית צל מאחר וכעת לכל הדירות יש פתרון למרפסות. צמד מרפסות : מרפסות אלו מוצעות בהתאמה למרפסות המוצעות בתיק 2015/365.1 המהוות צמד. תימוכין קניינים בשטח משותף מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה- במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 09/06/2025 חו"ד איכה"ס – לא נדרש		

התנגדויות ע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי הדברים : התנגדות מאת יהודה הוד- דייר בבנין, מתנגד לגשר, טוען כי נדרש 100% הסכמות שכנים וכן צירף פסיקה מבית משפט, חושש לפיצול יח"ד, התנגדות לגרם המדרגות הנוסף יציאה לגג, גילה ספירא- התנגדויות זהות וכן מתעקשת על תוספת הקומה יציאה לגג חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
5% השלמת דירת גג שינוי מנספח בינוי מרפסת זיז בעומק 1.8 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים תוספת שטח עבור חדרים מחוזקים בניית גשר גישה לדירות לצורך שיפור נגישות	17/06/2025	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	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	אישור מכון התקנים

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצעת תוספת של שטח עיקרי, חדר מחוזק וגשרונים לדירות 5,6 וכן יציאה לגג לדירה מס' 6

התקבלו שני התנגדויות לבקשה

להלן עיקרי הדברים :

התנגדות מאת יהודה הוד- דייר בבנין, מתנגד לגשר, טוען כי נדרש 100% הסכמות שכנים וכן צירף פסיקה מבית משפט, חושש לפיצול יח"ד, התנגדות לגרם המדרגות הנוסף יציאה לגג,

גילה ספירא- התנגדויות זהות וכן מתעקשת על תוספת הקומה יציאה לגג

מאחר והיציאה לגג מאושרת בהתאם לתיק 2017/911.2 שאושר בוועדה בתאריך 03/09/25 והגשרונים המוצעים ניתן לאשר בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בנידון.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2006/0256.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שופל יאיר
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שאר ישוב 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981	5	אזור מגורים 1..	5800

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 27.04.1981 בת.ב 1980/0626.00 ובו אושר "הקמת בניין".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב שאר ישוב מס' 5 בניין בן 2 קומות וקומת גג.

גוש : 30714 חלקה : 14.

מצב מוצע :

המוצע היא הכשרה של הבנייה הקיימת בפועל.

במפלס +2.80 :

מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג במפלס +5.38 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ויציאה למרפסת גג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה בגין תוספת קומה".

"הקלה בגין תוספת שטח כחלק יחסי מ-6% "

"הקלה בגין יציאה למרפסת משיפוע ג"

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 21/01/2024 , החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה להתנגדויות" לאחר מכן נידונה הבקשה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 20/11/2024 , החלטת הוועדה מיום זה היתה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" להלן פירוט החלטת הוועדה מיום זה : "בקשה היא לתוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה. הבקשה היא להכשרת עבירת בניה הוגשה התנגדות אחת. לאחר שהוועדה שמעה באריכות את המתנגד ושמעה את תגובת המבקש מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד כי המבקש עשה עבירת בניה - המבקש הודיע כי הוא מצטער על שבנה בעבירה ומתנצל על כך. הוועדה רואה בחומרה את העובדה שהמבקש בנה ללא היתר, יחד עם זאת היא סבורה שיש מקום להכשיר את עבירת הבניה. לחשש המתנגד כי המבקש יסגור את החלל בעתיד ההיתר הוא לחלל פתוח והמבקש הצהיר כי לא יסגור את החלל. לטענה להתקרבות הבניה לדירת המתנגד המרחק הוא לכל הפחות 13.5 מ' מהמתנגד והוא סביר בנסיבות הענין. לענין הפרסום, הפרסום בוצע כחוק בהתאם להנחיות העירייה. לענין הפרוז'קטור המפריע למתנגדים - המבקש הבהיר שאם יש הפרעה הפרוז'קטור יוסר המתנגד נמצא במרחק של 13.5 מ' מהמבקש. והוועדה מאשרת את הבקשה הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש. מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a." על החלטת וועדה זו הוגש ערר , הבקשה נידונה בפני וועדת ערר בתאריך 20/07/2025 אשר קבעה כי הדיון בבקשה ישוב לוועדה מקומית אשר תידרש למדיניות לבינוי במתחם רסקו. להלן קטע רלוונטי מתוך החלטת וועדת ערר : "אנו מוצאים לנכון, כי יש להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, מהחלטת הוועדה המקומית שבפנינו עולה כי היא לא נדרשה להשלכות רוחב של בינוי מעין המוצע בבקשה מושא הערר בהתאם לאמור , על הוועדה המקומית לבחון את המקרה לאור התייחסות אדריכל העיר ולגבש מדיניות התכנון בנוגע למתחם רסקו, בהקשר זה על הוועדה לקבוע האם הבינוי המוצע פוגע באחידות התכנונית של מתחם רסקו ואת הקריטריונים הראויים לאישור שינויים ותוספות בינוי במתחם, כגון זה שבבקשה לפנינו, כמו כן על הוועדה לתת התייחסותה לשינוי בעמדה המקצועית של הצוות המקצועי באשר להשפעה על המופע האדריכלי של הבינוי המוצע, ובהקשר לכך להתייחס לאיזון הראוי בין זכויות הבעלים לפיתוח נכסיהם לבין שמירה על האופי התכנוני הייחודי של המתחם. בהסתמך על גיבוש מדיניות זו, תוכל הוועדה המקומית לדון ולקבוע האם יש לאשר את הבינוי המוצע והאם נגרמת פגיעה		

אדריכלית בחזית ובפרויקט בכללותו" המלצת אגף הרישוי לקבוע מדיניות שבמתחם זה תתאפשר מרפסת גג על חלק מגג הרעפים כל עוד ומדובר במרפסת שאינה נצפית ואינה פונה בקו ראשון לציר כביש ראשי. אך בכל מקרה כל בקשה בנידון תיבחן לגופה בעת הגשת הבקשה השינוי בעמדת הצוות המקצועי נעשה לאחר בדיקה נוספת ולאור זאת שנראה כי מרפסת זו הינה בין ביניים ואין לה נצפות כנכתב לעיל. בנוסף יש להציג עבירות בניה קיימות בצהוב להריסה ע"ג הבקשה תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת עבירות הבניה של המבקש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2625 תחילת תוקף : 09/07/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 21/01/2024 , החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה להתנגדויות" לאחר מכן נידונה הבקשה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 20/11/2024 , החלטת הוועדה מיום זה היתה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" להלן פירוט החלטת הוועדה מיום זה : "בקשה היא לתוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה.	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה היא להכשרת עבירת בניה הוגשה התנגדות אחת. לאחר שהוועדה שמעה באריכות את המתנגד ושמעה את תגובת המבקש מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לטענת המתנגד כי המבקש עשה עבירת בניה - המבקש הודיע כי הוא מצטער על שבנה בעבירה ומתנצל על כך. הוועדה רואה בחומרה את העובדה שהמבקש בנה ללא היתר, יחד עם זאת היא סבורה שיש מקום להכשיר את עבירת הבניה. לחשש המתנגד כי המבקש יסגור את החלל בעתיד ההיתר הוא לחלל פתוח והמבקש הצהיר כי לא יסגור את החלל. לטענה להתקרבות הבניה לדירת המתנגד המרחק הוא לכל הפחות 13.5 מ' מהמתנגד והוא סביר בנסיבות הענין. לענין הפרסום, הפרסום בוצע כחוק בהתאם להנחיות העירייה. לענין הפרוז'קטור המפריע למתנגדים - המבקש הבהיר שאם יש הפרעה הפרוז'קטור יוסר המתנגד נמצא במרחק של 13.5 מ' מהמבקש. והוועדה מאשרת את הבקשה הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש. מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a." על החלטת וועדה זו הוגש ערר , הבקשה נידונה בפני וועדת ערר בתאריך 20/07/2025 אשר קבעה כי הדיון בבקשה ישוב לוועדה מקומית אשר תידרש למדיניות לבינוי במתחם רסקו. להלן קטע רלוונטי מתוך החלטת וועדת ערר : "אנו מוצאים לנכון, כי יש להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, מהחלטת הוועדה המקומית שבפנינו עולה כי היא לא נדרשה להשלכות רוחב של בינוי מעין המוצע בבקשה מושא הערר בהתאם לאמור, על הוועדה המקומית לבחון את המקרה לאור התייחסות אדריכל העיר ולגבש מדיניות התכנון בנוגע למתחם רסקו, בהקשר זה על הוועדה לקבוע האם הבינוי המוצע פוגע באחידות התכנונית של מתחם רסקו ואת הקריטריונים הראויים לאישור שינויים ותוספות בינוי במתחם,		

כגון זה שבבקשה לפנינו, כמו כן על הוועדה לתת התייחסותה לשינוי בעמדה המקצועית של הצוות המקצועי באשר להשפעה על המופע האדריכלי של הבינוי המוצע, ובהקשר לכך להתייחס לאיזון הראוי בין זכויות הבעלים לפיתוח נכסיהם לבין שמירה על האופי התכנוני הייחודי של המתחם. בהסתמך על גיבוש מדיניות זו, תוכל הוועדה המקומית לדון ולקבוע האם יש לאשר את הבינוי המוצע והאם נגרמת פגיעה אדריכלית בחזית ובפרויקט בכללותו" המלצת אגף הרישוי לקבוע מדיניות שבמתחם זה תתאפשר מרפסת גג על חלק מגג הרעפים כל עוד ומדובר במרפסת שאינה נצפית ואינה פונה בקו ראשון לציר כביש ראשי. אך בכל מקרה כל בקשה בנידון תיבחן לגופה בעת הגשת הבקשה השינוי בעמדת הצוות המקצועי נעשה לאחר בדיקה נוספת ולאור זאת שנראה כי מרפסת זו הינה בין ביניים ואין לה נצפות כנכתב לעיל. בנוסף יש להציג עבירות בניה קיימות בצהוב להריסה ע"ג הבקשה תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת עבירות הבניה של המבקש לפיכך הבקשה מובאת לדיון בוועדה.		
. הדיון בבקשה ישוב לוועדה המקומית, אשר תידרש למדיניות הראויה לבינוי במתחם רסקו, וזאת על רקע הערותינו בהחלטה זו. . על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם כדין.	20/07/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

. בנסיבות המקרה אין צו להוצאות. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
וועדת הערר שמעה את הצדדים באריכות בכתב ובעל פה. לאחר שנשמעו הערות וועדת הערר הגיעו הצדדים להסכמות כדלקמן: 1. הבקשה להיתר תתוקן על מנת שתכלול את הפתחים וזאת בפרק זמן של 14 ימים. 2. אדריכל העיר יגיש לוועדת הערר התייחסות למופע הבינוי ביחס לפתיחת הפתחים בגגות הרעפים במתחם רסקו בתום 30 ימים מקבלת הבקשה המתוקנת. 3. הוועדה המקומית תפתח את הבקשה במערכת המכוונת לצורך תיקונה. 4. הערר התיק יובא לעיונה של וועדת הערר לבחינת המשך ההליכים וזאת לאחר קבלת התייחסות אדריכל העיר.	11/03/2025	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה
הבקשה היא לתוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה. הבקשה היא להכשרת עבירת בניה הוגשה התנגדות אחת. לאחר שהוועדה שמעה באריכות את המתנגד ושמעה את תגובת המבקש מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לטענת המתנגד כי המבקש עשה עבירת בניה - המבקש הודיע כי הוא מצטער על שבנה בעבירה ומתנצל על כך. הוועדה רואה בחומרה את העובדה שהמבקש בנה ללא היתר, יחד עם זאת היא סבורה שיש מקום להכשיר את עבירת הבניה. לחשש המתנגד כי המבקש יסגור את החלל בעתיד ההיתר הוא לחלל פתוח והמבקש הצהיר כי לא יסגור את החלל. לטענה להתקרבות הבניה לדירת המתנגד המרחק הוא לכל הפחות 13.5 מ' מהמתנגד והוא סביר בנסיבות הענין. לענין הפרסום, הפרסום בוצע כחוק בהתאם להנחיות העירייה. לענין הפרו'קטור המפריע למתנגדים - המבקש הבהיר שאם יש הפרעה הפרו'קטור יוסר המתנגד נמצא במרחק של 13.5 מ' מהמבקש. והוועדה מאשרת את הבקשה הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש. מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש.	18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני

הועדה בהתנגדויות	מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב : שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- $1816 * 6\% = 108.96$ מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים או לחלופין לצמצם את המוצע למותר. מרפסת : קומת גג במפלס +5.38 : מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. מוצע הרחבה חלון קיים והפיכתו לדלת יציאה למרפסת גג אין מניעה לאשר את המרפסת. בנוסף התקבל אישור חזותי ממנהל האגף למוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית.

הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית." המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 2625א' - לא קיים נספח בינוי.	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6565.00 שהוגש מיום 10.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע שימוש בחלל גג רעפים קיים ללא הגבהת הגג. גובה המוצע היינו 2.20 מ'. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב : שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- $1816 * 6\% = 108.96$ מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים או לחלופין לצמצם את המוצע למותר. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

מרפסת : קומת גג במפלס +5.38 : מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. מוצע הרחבה חלון קיים והפיכתו לדלת יציאה למרפסת גג אין מניעה לאשר את המרפסת. בנוסף התקבל אישור חזותי ממנהל האגף למוצע. תימוכין קניינים : התוספת המוצעת הינה בשטח של בעלי הדירה ע"כ אין צורך בחתימות שכנים. אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.12.2023 -"לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2625א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש. מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית." המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים .		
הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות עלמועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	24/01/2024	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
המוצע בבקשה מהווה פגיעה עיצובית וחזותית לבניין הקיים ואינו מקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב : שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- 1816 * 6% = 108.96 מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר.	11/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים. מרפסת : קומת גג במפלס +5.38 : מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. היציאה למרפסת המוצעת מהווה פגיעה עיצובית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. -יש להחזיר את החזית למצב המקורי של הבניין ולקבל אישור פיקוח על כך. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה . הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית."		
חוות דעת תכנונית	11/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 2625א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6565.00 שהוגש מיום 10.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע שימוש בחלל גג רעפים קיים ללא הגבהת הגג. גובה המוצע היינו 2.20 מ'.		

מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח הקלה כמותית 6% . חישוב : שטח המגרש- 1816 מ"ר. חישוב- $1816 * 6\% = 108.96$ מ"ר לחלק ל-12 בעלי דירות הגג= 9.08 מ"ר. השטחים אינם מחושבים כנדרש- יש לחשב כנדרש לוודא עמידה בשטחים המותרים. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרפסת : קומת גג במפלס +5.38 : מוצע יציאה למרפסת גג בשטח-21.30 מ"ר. היציאה למרפסת המוצעת מהווה פגיעה עיצובית וחזותית ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. -יש להחזיר את החזית למצב המקורי של הבניין ולקבל אישור פיקוח על כך. תימוכין קניינים : התוספת המוצעת הינה בשטח של בעלי הדירה ע"כ אין צורך בחת"מות שכנים.		

אישור איכות הסביבה : תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.12.2023 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2625א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מהווה פגיעה עיצובית וחזותית לבניין הקיים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נרדי דב , כתובת המתנגד בניין מס' 2 המבוקשת דירה מס' 3. הדירה היא בבעלות המתנגד. להלן טענות המתנגד : "דירתנו במרחק 10 מ' ממרחק דירת המבקשים-בצד השני של הרח' שאר ישוב. כל הבניינים בתחילת הרח' תוכננו ונבנו בצוקה אחידה. השינויים שבוצעו ב- 2021 ע"י המבקשים שוברים את האחידות בצורה מהותית. הבקשה לא מתייחסת להרחבות החלונות בחזית בקומת המגורים. המוצע פוגע בפרטיות ומשקיף עלינו מהדירה .		

הבניה הבלתי חוקית עשו בצורה רשלנית."		
הקלה בגין תוספת קומה הקלה בגין תוספת שטח כחלק יחסי מ%6 הקלה בגין יציאה למרפסת משיפוע גג	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

האם לזמן את המתנגדים.

בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 21/01/2024 , החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה להתנגדויות"

לאחר מכן נידונה הבקשה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 20/11/2024, החלטת הוועדה מיום זה היתה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

להלן פירוט החלטת הוועדה מיום זה :

"בקשה היא לתוספת מרפסת גג ושטח גישה מתוך הדירה. הבקשה היא להכשרת עבירת בניה

הוגשה התנגדות אחת.

לאחר שהוועדה שמעה באריכות את המתנגד ושמעה את תגובת המבקש מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לטענת המתנגד כי המבקש עשה עבירת בניה - המבקש הודיע כי הוא מצטער על שבנה בעבירה ומתנצל על כך. הוועדה רואה בחומרה את העובדה שהמבקש בנה ללא היתר, יחד עם זאת היא סבורה שיש מקום להכשיר את עבירת הבניה.

לחשש המתנגד כי המבקש יסגור את החלל בעתיד ההיתר הוא לחלל פתוח והמבקש הצהיר כי לא יסגור את החלל.

לטענה להתקרבות הבניה לדירת המתנגד המרחק הוא לכל הפחות 13.5 מ' מהמתנגד והוא סביר בנסיבות הענין.

לענין הפרסום, הפרסום בוצע כחוק בהתאם להנחיות העירייה.

לענין הפרו'קטור המפריע למתנגדים - המבקש הבהיר שאם יש הפרעה הפרו'קטור יוסר

המתנגד נמצא במרחק של 13.5 מ' מהמבקש.

והוועדה מאשרת את הבקשה

הבינוי המוצע על הגג אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטח כנדרש.

מרפסת גג מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

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

על החלטת וועדה זו הוגש ערר ,

הבקשה נידונה בפני וועדת ערר בתאריך 20/07/2025 אשר קבעה כי הדיון בבקשה ישוב לוועדה מקומית אשר תידרש למדיניות לבינוי במתחם רסקו.

להלן קטע רלוונטי מתוך החלטת וועדת ערר :

"אנו מוצאים לנכון, כי יש להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, מהחלטת הוועדה המקומית שבפנינו עולה כי היא לא נדרשה להשלכות רוחב של בינוי מעין המוצע בבקשה מושא הערר.... בהתאם לאמור, על הוועדה המקומית לבחון את המקרה לאור התייחסות אדריכל העיר ולגבש מדיניות התכנון בנוגע למתחם רסקו, בהקשר זה על הוועדה לקבוע האם הבינוי המוצע פוגע באחידות התכנונית של מתחם רסקו ואת הקריטריונים הראויים לאישור שינויים ותוספות בינוי במתחם, כגון זה שבבקשה לפנינו, כמו כן על הוועדה לתת התייחסות לשינוי בעמדה המקצועית של הצוות המקצועי באשר להשפעה על המופע האדריכלי של הבינוי המוצע, ובהקשר לכך להתייחס לאיזון הראוי בין זכויות הבעלים לפיתוח נכסיהם לבין שמירה על האופי התכנוני הייחודי של המתחם.

בהסתמך על גיבוש מדיניות זו, תוכל הוועדה המקומית לדון ולקבוע האם יש לאשר את הבינוי המוצע והאם נגרמת פגיעה אדריכלית בחזית ובפרויקט בכללותו"

המלצת אגף הרישוי לקבוע מדיניות שבמתחם זה תתאפשר מרפסת גג על חלק מגג הרעפים כל עוד ומדובר במרפסת שאינה נצפית ואינה פונה בקו ראשון לציר כביש ראשי.

אך בכל מקרה כל בקשה בנידון תיבחן לגופה בעת הגשת הבקשה

השינוי בעמדת הצוות המקצועי נעשה לאחר בדיקה נוספת ולאור זאת שנראה כי מרפסת זו הינה בין בינינים ואין לה נצפות כנכתב לעיל.

בנוסף יש להציג עבירות בניה קיימות בצהוב להריסה ע"ג הבקשה

תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת עבירות הבניה של המבקש

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2001/0265.07</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבה ממ"ד מחסן ומרפסת חצר מרוצפת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פנחסי שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי שוורצמן לאה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

יגאל 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1018878	תחילת תוקף	12/05/2023			
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			
529305	תחילת תוקף	15/02/2020			
8755	תחילת תוקף	30/09/2006			
א8856	תחילת תוקף	23/11/2007			
א9040	תחילת תוקף	27/01/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרים קודמים.

מהות הבקשה:

מצב קיים : בנין מגורים בין 3-4 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

לדירה מס' 1 מוצע ממ"ד בחזית דרומית

הכשרת שטח עיקרי לדירה + מחסן וחצר מרוצפת.

ברחוב יגאל 12 , רמות גוש 30723 חלקה 6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

ניוד שטחי התוספות בתוך קווי הבנין בנספח הבינוי עברו תכנון נכון והכשרת עבירת בניה.

בינוי התוספת מחוץ לקו הבנין, תוספת ממ"ד מרפסת חצר ומחסן

בינוי התוספת בשונה מנספח הבינוי עבור תכנון נכון והכשר עבירת בניה, תוספת ממ"ד חצר ומחסן

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 7.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : ממ"ד - מיקום הממ"ד נבחן טרם דיון ע"י מנהל האגף מר יואל שבת והתקבל אישורו תוכנית צל- יש להציג את תוכנית הצל לשאר השכנים בעמודה ובעמודה הסמוכה, בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י מנהל האגף. מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופעים ע"ג ההרמוניקה חצר- אין מניעה לאשר. מחסן : אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף לשינויים המוצעים ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית : חצר- אין מניעה לאשר- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9040א תחילת תוקף : 27/01/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5237 תחילת תוקף 25.12.20000 אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6221 שהוגש מיום 23.7.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע חורג מקו בנין של תוספות- מפורט בסעיף נספח בינוי. נספח בינוי :	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מחייב למעט שינויים פנימיים הנספח מציע שטח עיקרי לדירה 24 מ"ר בצמוד לדירה הקיימת. מוצע בבקשה : בינוי בשטח של 24 מ"ר חורג מקו בניין אחורי ב 3.00 מ' פורסמו הקלות : ניוד שטחי התוספות בתוך קווי הבנין בנספח הבינוי עברו תכנון נכון והכשרת עבירת בניה. בינוי התוספת מחוץ לקו הבנין, בינוי התוספת בשונה מנספח הבינוי עבור תכנון נכון והכשר עבירת בניה, ע"פ תקנות בניה במרווחים : בניית קיר שאין בו פתחים החורג ב30% או פחות מהקו שנקבע בתוכנית בצדו האחורי של המגרש. המרחק הקיים במרווח הינו כ 40 מ' , 30% = 12 מ' , הבינוי חורג ב3.00 מ', עומד במותר. הבינוי המוצע עפ"י התב"ע אינו בעמודה שלימה וע"כ אינו מהווה בעיה תכנונית – אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע מחסן וממ"ד לדירה- מפורט בסעיפים הרלוונטים. מחסן : בצמוד לתוספת המוצעת מוצע מחסן לדירה מתוך הדירה בתוך קווי הבנין של התוספת. בינוי התוספת בשונה מנספח הבינוי עבור תכנון נכון והכשרת עבירת בניה, תוספת ממ"ד חצר ומחסן שטח המחסן 8% משטח הדירה 103.18 מ"ר – 8.85 מ"ר למחסן, עומד במותר. אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף לשינויים המוצעים ע"ג התוכנית. ממ"ד : תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 : לדירה מס' 1 מוצע ממ"ד בחזית דרומית		

הממ"ד המוצע הינו בתוך קונטור הבניין וקו בנין כתום. הממ"ד המוצע הינו מתחת קו הרצפה העליונה (קבור בבניין) ולא מאפשר עמודה שלימה מיקום הממ"ד נבחן טרם דיון ע"י מנהל האגף מר יואל שבת והתקבל אישורו תוכנית צל- יש להציג את תוכנית הצל לשאר השכנים בעמודה ובעמודה הסמוכה, בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י מנהל האגף. חצר מרוצפת : במפלס +0.00 מוצעת חצר עבור דירה מס 1 בשטח של 10.31 מ"ר התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע שטח עיקרי : 24 מ"ר מוצע בבקשה : 23.31 מ"ר ממ"ד : 9 מ"ר נטו מחסן- מפורט בסעיף מחסן. חניה, מס' קומות, גובה בניה, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		

תימוכין קנייניים : ממ"ד – נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה, התקבלו 1/3 מבעלי זכויות בבניין – 2 חתימות 2/3 מבעלי העמודה- 2 חתימות, עומד במותר. חצר- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו 3 חתימות מתוך 5 בעלי דירות, עומד במותר שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע: הבניה תבוצע משלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה לכשהיא...תהווה גמר הדירה מעליה של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעליה. מוצע בבקשה : הבניה המוצעת בקומת הקרקע ואינה כעמודה שלמה, עומד במותר חוות דעת תכנונית : ממ"ד – מיקום הממ"ד נבחן טרם דיון ע"י מנהל האגף מר יואל שבת והתקבל אישורו תוכנית צל- יש להציג את תוכנית הצל לשאר השכנים בעמודה ובעמודה הסמוכה, בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י מנהל האגף. מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופעים ע"ג ההרמוניקה חצר- אין מניעה לאשר- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה – התקבל אישור 9.2.2025 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 22.4.2025 אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 23.9.2024 אישור מח' דרכים - התקבל אישור 4.11.2024 אישור מח' תברואה- התקבל אישור 23.9.2024 אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע- התקבל אישור 1.9.2024		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחי התוספת בינוי התוספת מחוץ לקו קונטור הבנין. בינוי התוספת בשונה מנספח הבינוי	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד - מיקום הממ"ד נבחן טרם דיון ע"י מנהל האגף מר יואל שבת והתקבל אישורו

תוכנית צל- יש להציג את תוכנית הצל לשאר השכנים בעמודה ובעמודה הסמוכה, בהתאם לתוכנית שאושרה ע"י מנהל האגף.

מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופעים ע"ג ההרמוניקה

חצר- אין מניעה לאשר.

מחסן :

אין מניעה לאשר את המחסן בכפוף לשינויים המוצעים ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

חצר- אין מניעה לאשר- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2005/0932.11</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

שד נוה יעקב 19, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	19	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטיים עבור תוספות על הגג.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס +3.10 :

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

תוכנית קומת קרקע, מפלס +5.600 :

בחזית מזרחית מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 1

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

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים

חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד

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

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר+גדר- אין מניעה לאשר. מחסן- המחסנים המוצעים עומדים במותר , אין מניעה לאשר בכפוף להערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה. עבירות בניה - קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית, במידה ועבירות אלו שייכות למבקש, יש להגיש דוח פיקוח כתנאי למתן היתר בניה תוספת קומה+מחסנים :

אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב שטח המסדרון המוצע המוביל אל המחסנים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7962 תחילת תוקף : 17/04/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *א7962 תחילת תוקף 17.04.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 16.7.2025 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת היות והבקשה לא עמדה בהוראות התב"ע וחוק התכנון והנייה, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת התיק עולה לדיון חוזר לאישור סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתכנית	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

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

תוכנית צל-הוגשה תוכנית צל לעמודת המבקשה ולעמודה הסמוכה.. תוספת קומה+מחסנים : מוצעת תוספת קומה למחסנים פורסמה הקלה : תוספת קומה קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים. עפ"י תוכנית המתאר : מיקום המחסן צריך להיות לכל הפחות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע הקרובים. המחסנים המוצעים הינם תת קרקעים וכניסה אליהם מתוך חדר מדרגות משותף קיים(ש מוביל גם למקלט), שטח המחסן 8% משטח דירה כל אחד (מפורט בסעיף שטחי בניה) ע"כ אין מניעה לאשר. אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב שטח המסדרון המוצע המוביל אל המחסנים. ריצוף חצר : בקומת הקרקע מוצע ריצוף חצר התקבלו תימוכין קניינים כנדרש, אין מניעה לאשר. מוצע גידור חצר 1.5 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן להציע עד 1.5 מ', עומד במותר. שטחי בניה : בינוי עפ"י נספח-זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. ממ"ד- 9 מ"ר נטו , עומד במותר מחסנים- 8% משטח דירה כל אחד. דירה 1 : 104 מ"ר $8\% = 8.36$ מ"ר שטח מחסן מוצע : 8.54 מ"ר, עומד במותר. דירה : 151 מ"ר $8\% = 12.08$ מ"ר שטח מחסן מוצע : 11.60 מ"ר, עומד במותר.		

מרפסות זיז השלמת גג 5%, מחסן, שלביות ביצוע, החדרת מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. עבירות בניה : עבירות בניה - קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית, במידה ועבירות אלו שייכות למבקש, יש להגיש דוח פיקוח כתנאי למתן היתר בניה תימוכין קניינים : ממ"ד-נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה- התקבלו 18 חתימות מתוך 54 בעלי זכויות בבניין, ו8 חתימות של כל העמודה של הממ"ד, עומד במותר. בניה על חצר משותפת-נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה , לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. התקבלה 8 חתימות מתוך 8 בעלי עניין בכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית : בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר+גדר- אין מניעה לאשר. מחסן- המחסנים המוצעים עומדים במותר , אין מניעה לאשר בכפוף להערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה. עבירות בניה - קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית, במידה ועבירות אלו שייכות למבקש, יש להגיש דוח פיקוח כתנאי למתן היתר בניה -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון :		

אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור 15.1.2025 אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 17.11.2024 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 20.1.2025		
לדחות המתוכנת המוצעת: בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר-לא ניתן להציע חצר במפלס של המחסנים ויציאה מהמחסן, כמו כן המדרגות לא עומדות לעניין תקנות בניה במרווחים – יש לבטל את החצר במפלס זה ומדרגות הפיתוח. מחסן- לא ניתן לאשר מחסנים עילים וכניסה חיצונית, יש להציג תוכנית חדשה למחסנים העומדים בחוק התכנון והבניה. לאחר מכן התוכנית תיבחן שוב. עבירות בניה – קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג להריסה כנדרש ע"ג התוכנית. גידור: מוצע גידור חצר 2.49 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים: ניתן להציע עד 1.5 מ', יש לצמצם כנדרש. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות המתוכנת המוצעת : בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר-לא ניתן להציע חצר במפלס של המחסנים ויציאה מהמחסן, כמו כן המדרגות לא עומדות לעניין תקנות בניה במרווחים – יש לבטל את החצר במפלס זה ומדרגות הפיתוח. מחסן- לא ניתן לאשר מחסנים עילים וכניסה חיצונית, יש להציג תוכנית חדשה למחסנים העומדים בחוק התכנון והבניה. לאחר מכן התוכנית תיבחן שוב. עבירות בניה – קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג להריסה כנדרש ע"ג התוכנית. גידור : מוצע גידור חצר 2.49 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן להציע עד 1.5 מ', יש לצמצם כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

א7962 תחילת תוקף : 17/04/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *א7962 תחילת תוקף 17.04.2008 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתכנית קווי הבניין המפורטים בתשריט. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/3257 שהוגש מיום 6.7.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בניין - מפורט בסעיף רלוונטי.		

נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק מחייב, הנספח מציע תוספת שטח עיקרי 27 מ"ר לדירה - השטח המוצע לדירה תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד ומחסנים שאינם עפ"י נספח- מפורט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : בחזית מערבית מוצע ממ"ד לדירה מס' 1 הממ"ד חורג מקו בניין כתום ב 4.00 מ' בחזית אחורית פורסמה הקלה : חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקי הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול . הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. המרווח הקיים הינו 13.11 מ' , הממ"ד בולט ב3.47 מ' , עומד במותר, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה. תוספת קומה+מחסנים : מוצעת תוספת קומה למחסנים פורסמה הקלה : תוספת קומה קרקעית ושטחי שרות למחסנים ומעברים. המחסנים המוצעים הינם מחסנים עיליים ומתוכננים בצורה לא מנוצלת עם חלל, וכניסה חיצונית למחסן עפ"י תוכנית המתאר : מיקום המחסן צריך להיות לכל הפחות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע הקרובים. המחסנים המוצעים אינם עומדים במותר, בנוסף לא ניתן לאשר כניסה חיצונית אלא מתוך חדר המדרגות יש להציג גישה למחסנים מתוך חלל חדר המדרגות המשותף. לא ניתן להציג בתוכנית הצל מחסן עתידי מתחת הממ"ד המוצע מעבר לקווי הבניין. בנוסף לא ניתן להציע יציאה ממחסן חצר מרוצפת		

ריצוף חצר : בקומת הקרקע מוצע ריצוף חצר עם מדרגות לריצוף חצר נוסף בקומת המרתף המדרגות המוצעות בהפרש של גובה 2.39 מ' עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן לאשר מדרגות עד גובה 1.5 מ' עבור ירידה לחצרות או למרתפים ע"כ לא עומד במותר ויש להציע כנדרש עפ"י התקנות. יש לבטל את החצר התחתונה , והציאה מהמחסן +המדרגות המובילות אליה. מוצע גידור חצר 2.49 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים : ניתן להציע עד 1.5 מ', יש לצמצם כנדרש. שטחי בניה : בינוי עפ"י נספח-זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. ממ"ד- 9 מ"ר נטו , עומד במותר מחסנים- לא רלוונטי, לא ניתן לאשר. מרפסות זיז השלמת גג 5%, מחסן, שלביות ביצוע, החדרת מי נגר, יח"ד, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : ממ"ד-נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה- התקבלו 18 חתימות מתוך 54 בעלי זכויות בבניין, ו8 חתימות של כל העמודה של הממ"ד, עומד במותר.		

בניה על חצר משותפת-נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה , לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. התקבלה 8 חתימות מתוך 8 בעלי עניין בכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית : בינוי מוצע עפ"י נספח וממ"ד – אין מניעה לאשר. חצר-לא ניתן להציע חצר במפלס של המחסנים ויציאה מהמחסן, כמו כן המדרגות לא עומדות לעניין תקנות בניה במרווחים – יש לבטל את החצר במפלס זה ומדרגות הפיתוח. מחסן- לא ניתן לאשר מחסנים עילים וכניסה חיצונית, יש להציג תוכנית חדשה למחסנים העומדים בחוק התכנון והבניה. לאחר מכן התוכנית תיבחן שוב. עבירות בניה – קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג להריסה כנדרש ע"ג התוכנית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור 15.1.2025 אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 17.11.2024 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 20.1.2025		
תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שירות למחסנים ומעברים	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		חריגה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד.
הכנת נוסח פרסום	13/11/2024	תוספת קומה תת קרקעית ושטחי שירות למחסנים ומעברים. חריגה מקו בנין אחורי לשם בנית ממ"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
	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
	דוח פיקוח לעבירות בניה הקיימות במקום של המבקשים	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

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

חצר+גדר- אין מניעה לאשר.

מחסן- המחסנים המוצעים עומדים במותר , אין מניעה לאשר בכפוף להערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה.

עבירות בניה - קיימות מספר עבירות בניה במקום- יש להציג כנדרש ע"ג התוכנית, במידה ועבירות אלו שייכות למבקש, יש להגיש דוח פיקוח כתנאי למתן היתר בניה

תוספת קומה+מחסנים :

אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב שטח המסדרון המוצע המוביל אל המחסנים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2000/0075.01</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן וממ"ד בקומת מרתף ובריכה בקומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אלייאני מאיר ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דויטש יוכבד
מתכנן השלד	מהנדס ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משעול הכתרון 18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	4	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתרים בחלקה :

1982/120 בניה חדשה

1660/560 הכשרת שטח לחניה

מצב קיים :

בנין דו משפחתי בין 2 קומות וקומת מרתף- מקלט.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס -2.45 :

מוצע ממ"ד + מבואה מתוך מקלט קיים + מחסן לדירה.

עם מדרגות מקשרות מהקומה העליונה.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00 :

מוצעת בריכה בגודל 4*2 מ'.

ברחוב משעול הכתרון 18 , רמות גוש 30725 חלקה 4.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת מחסן בקומת מרתף בהקלה של עד 3%משטח המגרש (סה"כ 6% ל 2 יח"ד)

תום מועד להגשת התנגדויות 16.5.2025 ועפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

התקבלה התנגדות אחת מגב' שרה שמחוביץ, מבית סמוך, גדר משותפת לבית.

לגבי הממ"ד בריכה לא מקורה ומחסן

ממ"ד ומחסן - קיים מקלט בבית, ובקשה לממ"ד ומחסן יגדילו את אחוזי הבניה בנגז מעבר למותר בתוכנית

בנוסף קיים מחסן מבניה קלה שכבר נבנו בלי היר בגינה ובחצר הבית.

הקמת מחסן תגרום לצפיפות יתר במגרש.

בריכה לא מקורה- הקמת בריכה לא מקור תגרום למפגע בריאותי בגלל היתושים הקיימים באיזור ויער רמות הגובל במגרש הבית, מדובר ביתושי הנילוס המסוכנים לציבור ומתרבים במאגר מים פתוח כמו בריכה.,

הבריכה תגרום למטרדי רעש, לחות ורטיבות לביתנו ולנכסים

תחזוקת הבריכה עלולה לגרום למפגעים סביבתיים

הבקשה המוצעת מובאת לדחיה, לאחר מכן יבחן נושא ההתנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת לעניין מדיניות מהנדס העירב וחסרים תנאים טרם דיון, התוכנית מובאת לדחיה במתכונת, לאחר הגשת התוכנית מתוקנת ופרסום כנדרש , התוכנית תבחן שוב כולל נושא ההתנגדויות ממ"ד- לא ניתן לאשר היות וקיים מקלט לדירה. מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה כנדרש. בריסה-לא ניתן להציע בחזית צידית, בנוסף לא עומד בכל ההנחיות של מהנדס העיר ויש לצורך לפרסם הקלה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור מח' איכות סביבה-יש להגיש כנדרש אישו מח' אגף שפ"ע- יש להגיש כנדרש ממ"ד יש להשמיש את המקלט הקיים כנדרש עפ"י תקנות הג"א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תצהיר ע"ב על פטור. מחסן : המחסן מוצע מתוך מבואה של מקלט קיים בחפירת חלל חדש עפ"י התוכנית קיים חלל מתחת לבית הקיים, יש להציע באיזור זה את המחסן המוצע אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה : 20 מ"ר למחסן במקום 8% המותרים

ברירה : לא ניתן לאשר את הברירה המוצעת בתכנון זה, יש להציג תוכנית כנדרש עם פרסום הקלה. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים 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 : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2644 תחילת תוקף 04/12/1980 אזור מגורים 5 מיוחד *תוכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7036 שהוגש מיום	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

26.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבריכה המוצעת חורגת מקו בנין- מפורט בסעיף בריכה. נספח בינוי : לא רלוונטי. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין : תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה, הגדלת מס' יח"ד שלא בהתאם לתוכנית. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת מחסן בקומת מרתף בהקלה של עד 3%משטח המגרש (סה"כ 6% ל2 יח"ד) תום מועד להגשת התנגדויות 16.5.2025 ועפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת. ההקלה שפורסמה אינה רלוונטית לעניין המוצע בתוכנית היה צורך לפרסם הקלה : 20 מ"ר למחסן במקום 8% המותרים , ע"כ מובא לפרסום הקלה כנדרש. התנגדות : התקבלה התנגדות אחת מגב' שרה שמחוביץ, מבית סמוך, גדר משותפת לבית. לגבי הממ"ד בריכה לא מקורה ומחסן ממ"ד ומחסן - קיים מקלט בבית , ובקשה לממד ומחסן יגדילו את אחוזי הבניה בנגז מעבר למותר בתוכנית בנוסף קיים מחסן מבניה קלה שכבר נבנו בלי היר בגינה ובחצר הבית. הקמת מחסן תגרום לצפיפות יתר במגרש.		

ברכיכה לא מקורה- הקמת בריכה לא מקור תגרום למפגע בריאותי בגלל היתושים הקיימים באיזור ויער רמות הגובל במגרש הבית, מדובר ביתושי הנילוס המסוכנים לציבור ומתרבים במאגר מים פתוח כמו בריכה., הבריכה תגרום למטרדי רעש, לחות ורטיבות לביתנו ולנכסים תחזוקת הבריכה עלולה לגרום למפגעים סביבתיים הבקשה המוצעת מובאת לדחיה, לאחר מכן יבחן נושא ההתנגדויות. שטח בניה : מוצעים שטחי בניה : מחסן -לאחר פרסום הקלה כנדרש , יהיה ניתן להציע מחסן בשטח של עד 20 מ"ר. מוצע בבקשה: 21.55 מ"ר, יש לצמצם ל20 מ"ר המותרים. ממ"ד- לא ניתן להציע היות וקיים מקלט לדירה, יש להסיר מהבקשה. מרפסת זיז : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי. ממ"ד בקומת המרתף מוצע מממ"ד לדירה בתוך קוי הבנין היוצא מתוך מקלט הקיים לדירה כ10 מ"ר נטו ע"כ לא ניתן להציע ממ"ד לדירה. במידה והמקלט הקיים אינו שמיש, יש להשמיש אותו כנדרש עפ"י תקנות הג"א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תצהיר ע"ב על פטור בגין מקלט קיים.		

מחסן : בקומת המרתף מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר המחסן המוצע בתוך קוי הבנין ההקלה שפורסמה אינה רלוונטית לעניין המוצע בתוכנית היה צורך לפרסם הקלה : 20 מ"ר למחסן במקום 8% המותרים , ע"כ מובא לפרסום הקלה כנדרש. במקום 8% המותרים. המחסן מוצע מתוך מבואה של מקלט קיים בחפירת חלל חדש עפ"י התוכנית קיים חלל מתחת לבית הקיים, יש להציע באיזו זה את המחסן המוצע אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה : 20 מ"ר למחסן במקום 8% המותרים בריסה : בקומת הקרקע מוצעת בריסה פתוחה בגודל 2.00*4.00 מ'. בריסה זו מוצעת בחזית צידית. מדינות מהנדס העיר : בריסה פרטית תמוקם בחזית קדמית או אחורי של המבנה הגובלת עם מעבר ציבורי שצ"פ.. תוך שמירה על מרחק של מינמלי של 1.00 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת הבריסה- הבריסה מוצעת בחזית צידית, לא עומד במותר בבנין משותף תותר בניית בריסה בחצר-גג במנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין, בידה והחצר מוצמדת ניתן להסתפק בחתימת בעל הזכות מבקש ההיתר- בחלקה קיימים 2 בעלי עניין, התקבלה חתימת השכן הצמוד והמבקש, עומד במותר. בנוסף אם התוכנית אושרה לפי כניסתו לתוקף של סעיף 4) כלומר לפני יום 16.1.2013) בין שהיא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים או קווי בנין...אין מניעה לאשר בריסה פרטית בכפוף לפרסום הקלה- לא פורסמה הקלה בנושא הבריסה. כתנאי למתן היתר בניה תוגש הצהרה ע"י עורך הבקשה כי הוא תכנן את הבריסה תוך יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים לשם עמידה בכל ההנחיות המעוגנות בסעיפים הנ"ל. - במידה ותתקבל תוכנית העומדת בכל הסעיפים, סעיף זה יהיה רלוונטי וידרש להגיש הצהרה כתנאי למתן היתר בניה. לא ניתן לאשר את הבריסה המוצעת בתכנון זה, יש להציג		

תוכנית כנדרש עם פרסום הקלה בהתאם. תנאים טרם דיון : אישור מח' איכות סביבה- לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש אישור מח' אגף שפ"ע- לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת לעניין מדיניות מהנדס העיר וחסרים תנאים טרם דיון, התוכנית מובאת לדחיה במתכונת, לאחר הגשת התוכנית מתוקנת ופרסום כנדרש, התוכנית תבחן שוב כולל נושא ההתנגדויות ממ"ד- לא ניתן לאשר היות וקיים מקלט לדירה. מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה כנדרש. ברירה-לא ניתן להציע בחזית צידית, בנוסף לא עומד בכל ההנחיות של מהנדס העיר ויש לצורך לפרסם הקלה כנדרש. -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
תוספת מחסן בקומת מרתף בהקלה של עד 3% משטח המגרש (סה"כ 6% ל 2 יח"ד).	25/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכינונית ואינה עומדת לעניין מדיניות מהנדס העירב וחסרים תנאים טרם דיון, התוכנית מובאת לדחיה במתכונת, לאחר הגשת התוכנית מתוקנת ופרסום כנדרש , התוכנית תבחן שוב כולל נושא ההתנגדויות ממ"ד- לא ניתן לאשר היות וקיים מקלט לדירה.

מחסן- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה כנדרש.

בריקה- לא ניתן להציע בחזית צידית, בנוסף לא עומד בכל ההנחיות של מהנדס העיר ויש לצורך לפרסם הקלה כנדרש.

תנאים טרם דיון :

אישור מח' איכות סביבה-יש להגיש כנדרש

אישו מח' אגף שפ"ע- יש להגיש כנדרש

ממ"ד

יש להשמיש את המקלט הקיים כנדרש עפ"י תקנות הג"א.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תצהיר ע"ב על פטור.

מחסן :

המחסן מוצע מתוך מבואה של מקלט קיים בחפירת חלל חדש

עפ"י התוכנית קיים חלל מתחת לבית הקיים, יש להציע באיזור זה את המחסן המוצע

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים המופיעים ע"ג ההרמוניקה ופרסום הקלה : 20 מ"ר למחסן במקום 8% המותרים

ברכיכה :

לא ניתן לאשר את הברכיכה המוצעת בתכנון זה, יש להציג תוכנית כנדרש עם פרסום הקלה.

חוות דעת תכנונית :

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים 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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2017/0580.05</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירה השלמת גג 5% בפעימה שניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן דוד משה
עורך הבקשה	אדריכל נאסר באסם
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

אבא אחימאיר 5 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים רלוונטים :

2017/580 תוספת בניה על הגג

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 6 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ה , מפלס +16.80 :

מוצעת תוספת שטח עיקרי + מרפסת גג עבור דירה 32+33

ברחוב אבא אחימאיר 5, נווה יעקב גוש 30642 חלקה 19.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה:

השלמת גג 55 בסמכות מהנדס העיר בפעימה שניה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01.10.2024 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 19 , בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
	הבינוי המוצע מקובל תיכנונית
	התקבלו תימוכין קניינים כנדרש, אין מניעה לאשר.
17/09/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	591610
	תחילת תוקף :
	14/12/2019

ייעוד הקרקע: מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/22/01 תחילת תוקף 20.04.1978 איזור מגורים רב קומות *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 2.7.2025 התיק נידון בועדת משנה ונדחה לצורך השלמת תימוכין קניינים, כעת לאחר קבלת כל החתימות כנדרש, התיק עולה לידון נוסף לאישור. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5216 שהוגש מיום 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת: בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד, קיים חדר מחוזק עפ"י תיק 2017/580.0 אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף		

שטחי בניה : השטחים המוצעים הינם עפ"י 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה 2175 מ"ר סה"כ : 5% = 108.75 מ"ר סה"כ לכל דיירה(6 דיריים)- 18.12 מ"ר מוצע בבקשה 10.43 מ"ר לכל דירה, עומד במותר. השלמת 5% דירת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 10.43 מ"ר תוספת שטח עיקרי עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2.פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 55 השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל כנדרש . 5.על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6.אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7.הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע בכפוף לאישור התוכנית מרפסת גג : מוצעת כל יח"ד מרפסת גג בתוך קווי הבניין, אין מניעה לאשר. מס' קומות , מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים,ניוד זכויות, מרווח קידמי, גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית. שלביות ביצוע : לא רלוונטי תימוכין קיניינים : בניה על גג משותף-נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה התקבלו חתימות כנדרש, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תיכנונית , אין מניעה לאשר- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, בניה ע"ג הגג ופחות מ 200 מ"ר אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 3.9.2024		
הבינוי המוצע מקובל תיכנונית	02/07/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

נדחה לצורך קבלת תימוכין קניינים כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי המוצע מקובל תיכנונית נדחה לצורך קבלת תימוכין קניינים כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	23/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 591610 תחילת תוקף : 14/12/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

*5/22/01 תחילת תוקף 20.04.1978 איזור מגורים רב קומות *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5216 שהוגש מיום 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני , הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד, קיים חדר מחוזק עפ"י תיק 2017/580.0 אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף שטחי בניה : השטחים המוצעים הינם עפ"י 5% השלמת דירת גג : שטח החלקה 2175 מ"ר סה"כ : 5% = 108.75 מ"ר סה"כ לכל דיירה(6 דיריים)- 18.12 מ"ר מוצע בבקשה 10.43 מ"ר לכל דירה, עומד במותר. השלמת 5% דירת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 10.43 מ"ר תוספת שטח עיקרי		

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1.5% . השלמת דירת גג תינתן לדירת גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטגים ובבתים פרטים-הבינוי המוצע הינו על בניין מגורים משותף. 2. פרסום הקלה – פורסמה הקלה 5% השלמת גג 3. תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- הוצגה תוכנית צל כנדרש . 5. על התוכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62 – התכנית הינה כפופה לתוכנית מתאר . 6. אין סעיף של סטיה ניכרת לגבי השטחים- לא קיים סעיף זה בתב"ע. 7. הבקשה מהווה שיפור אדריכלי ובלבד שקיים בינוי על הגג- קיים בינוי על הגג ואינו פוגע חזותית בבנין, התקבל אישור מנהל האגף בדבר השיפור האדריכלי המוצע . מרפסת גג : מוצעת כל יח"ד מרפסת גג בתוך קווי הבניין, אין מניעה לאשר. מס' קומות , מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים,ניוד זכויות, מרווח קידמי, גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית. שלביות ביצוע : לא רלוונטי תימוכין קיניינים : בניה על גג משותף-נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה		

התקבל היתר בניה על הגג וכעת מבוקשת רק השלמת דירת גג עפ"י תוכנית צל אך היות ומבוקשת מרפסת גג נוספת, יש להגיש תימוכין קנייניים כנדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית , אין מניעה לאשר- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, בניה ע"ג הגג ופחות מ 200 מ"ר אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 3.9.2024		
השלמת גג 5% בסמכות מהנדס העיר בפעימה שניה	10/09/2024	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
	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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תיכנונית

התקבלו תימוכין קניינים כנדרש, אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1980/0793.07</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זאדה נתנאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רבקה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אהרון אשכולי 110, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
927939	תחילת תוקף	03/06/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה קיים התרים רלוונטים לבקשה :

1980/793.2 תוספת בניה עפ"י תב"ע.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת ב, מפלס +5.6 :

למשפחת זאדה מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' בשטח של 13.39 מ"ר

בחזית צפונית

ברחוב אהרון אשכולי 110 רמות גוש 30714 חלקה 6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

תום מועד להגשת התנגדויות 12.8.2025 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 6 , בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המרפסת המוצעת הינה בנוסף למרפסת הקיימת בדירה עפ"י היתר 1980/793.2 ובכך מקרה כמעט את כל המרפסת בקומה מתחתיה ומשאירה אותה ללא מרפסת סוכה ע"כ ניתן לאשר מרפסת זו, רק בתנאי חתימת הדייר בקומה מתחת- תנאי להעברה לגורמים חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 927939 תחילת תוקף : 03/06/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *927939 תחילת תוקף 23.6.2023 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5041 שהוגש מיום 31.1.2025 ע"י המח' למידע תכנוני , המרפסת המוצעת אינה חורגת מקו בנין סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יחידות הדירו המירבי הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי תום מועד להגשת התנגדויות 12.8.2025 ועפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : בתב"ע קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניינים הבאים : מס' יח"ד גובה בניה מריבי, מס' קומות מירבי , שטחים מיריבם קווי בניין מרביים. בבקשה המוצעת מבוקשת מרפסת זיז בתוך קוי בנין המרפסת בעומק 2. מ' ופורסמו הקלות :הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מ' והקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. התוכנית נדונה להפקדה ב2022 ע"כ ניתן לבקש הקלות אך הקלות אלו לא רלוונטיות היות והתוכנית לא כפופה למתאר, ע"כ אפשרי לבקש מרפסת בעומק 2 מ' ללא הקלה. והנספח בינוי מנחה לעניין הבינוי , ע"כ אין צורך לפרסם הקלה מנספח בינוי. המרפסת המוצעת הינה בנוסף למרפסת הקיימת בדירה עפ"י היתר 1980/793.2 ובכך מקרה כמעט את כל המרפסת בקומה מתחתיה ומשאירה אותה ללא מרפסת סוכה ע"כ ניתן לאשר מרפסת זו, רק בתנאי חתימת הדייר בקומה מתחת- תנאי להעברה לגורמים. תוכנית צל ומצד מרפסות- קיימות מספר מרפסות בחזית זו, עומד במותר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף/פטור מרפסת זיז : מפורט בסעיף נספח בינוי.		

שטחי בניה : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בלבד- אין שטחים. מחסן , מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. אך היות ותיק מקורי של הבניין הופק בשנת 1981 ולכן אין צורך בחיזוק יש להגדי דתצהיר מהנדס נכון- התנאי למתן היתר בניה. שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה תימוכין קיניינים : מרפסת זיז- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת הינה בנוסף למרפסת הקיימת בדירה עפ"י היתר 1980/793.2 ובכך מקרה כמעט את כל המרפסת בקומה מתחתיה ומשאירה אותה ללא מרפסת סוכה ע"כ ניתן לאשר מרפסת זו, רק בתנאי חתימת הדייר בקומה מתחת- תנאי להעברה לגורמים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון :		

אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 14.7.2025		
הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי	22/07/2025	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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המרפסת המוצעת הינה בנוסף למרפסת הקיימת בדירה עפ"י היתר 1980/793.2 ובכך מקרה כמעט את כל המרפסת בקומה מתחתיה ומשאירה אותה ללא מרפסת סוכה ע"כ ניתן לאשר מרפסת זו, רק בתנאי חתימת הדייר בקומה מתחת- תנאי להעברה לגורמים

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2024/0173.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	הרחבות ותוספת קומות למבנה תעשייה, תוספת רמפה, מעליות וחדרי מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוקראטון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יציב 10 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31302	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
א1689	תחילת תוקף	06/12/1973			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת נמצא ההיתר המקורי של המבנה בתיק 81/190 ההיתר הופק בתאריך 08/04/1982 .

מהות הבקשה המוצעת :

אזור תעשייה עטרות ברחוב היציב 10.

גוש : 31302 חלקה : 21 .

מצב מוצע :

קומה 2- מפלס -5.63 :

מוצע פתיחת מעבר למגרש , תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , מרחב מוגן וחדר מדרגות מוגן משותף.

קומה 1- מפלס -2.40 :

מוצע תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , מרחב מוגן וחדר מדרגות מוגן משותף.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע תוספת עמודים, הרחבה לתעשייה, מרחב מוגן, גישה חדשה למגרש, חדר מדרגות משותף ושינוי מיקום מעלית .

בנוסף מוצעות 4 חניות לרכב מסחרי.

קומה 1+ במפלס +4.97 :

מוצעת הרחבה לחניה, שטח תעשייה וחדרי מדרגות משותפים .

קומה +2 במפלס +9.41 :

מוצע תוספת קומה תעשייה וחדרי מדרגות משותפים וכן רמפות היקפיות לחניות וגישה לרכבים.

קומה +3 במפלס +12.98 :

מוצע תוספת קומה אחסנה, חניות וחדרי מדרגות משותפים .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

1. "הקלה לתוספת שטחי שירות עבור מרחב מוגן."

2. "הקלה לבניית מדרגות חירום ומרחב מוגן מעבר לקו בנין."

3. "הקלה לבניה בקיר משותף עם חלקה סמוכה מס' 22 ללא הסכמת בעלים."

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר הדיון, הוסרו ההקלות מהבקשה מאחר והן לא רלוונטיות לבקשה לאחר התיקון שלה בהתאם לוועדה קודמת.

בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה לתוספת שטחים וחניות למבנה תעשייה קיים. המוצע עומד בהוראות התכנית ובתקנות, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לכתב בחו"ד
17/09/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א1689 תחילת תוקף : 06/12/1973 ייעוד הקרקע : אזור תעשייה רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29/04/2025 , החלטת הוועדה מיום זה היתה " לדחות במתכונת המוצעת" להלן ציטוט חלקי מתוך החלטת הוועדה והתיקונים שבוצעו בהתאם ;: "הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל - טופל והתקבלו חתימות של מגרש שכן השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. - הוצג היתר מקורי וחושבו השטחים בהתאמה אליו המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך. -

הוסרו מהבקשה -יש להשלים תנאים כנדרש. - הושלמו כלל התנאים המהווים תנאי לדיון יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. - תוקנו ההקלות שפורסמו בפתיחת התיק מבטלות מאחר ובתכנון הנוכחי אין צורך בפרסום הקלות המרחבים המוגנים המוצעים בוטלו, ולכן גם ההקלה של בנייתם מעבר לקווי הבניין מתייתרת, ובינוי בקיר משותף עם חלקה סמוכה ניתן בהתאם להוראות התכנית- התקבלו הסכמות בעלים. לעינין מס' קומות שנדרשו לפרסם הקלה על חריגה ממס' קומות מותר, כעת אין חריגה, קומה 2- הינה קומת שירות בלבד שאינה נכנסת במניין. לפיכך, ולאור התיקונים וההשלמות שנעשו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1259126 – תחילת תוקף. 20/05/2024. *1689 א – תחילת תוקף. 06/12/1973. * 1689 -תחילת תוקף. 03/05/1973. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1689א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 1689א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		

הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות. הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א'- "בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 1259126-101 יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים : 1. המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות . 2. תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר. 3. תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר. הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689- התקבלה חתימתם. מעלית בחזית המזרחית החורגת מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 . חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מס' קומות : התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו21- קומות מעל הקרקע . מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות . קומה 2- הינה קומת שירות בלבד ואינה נכנסת במניין הקומות ולכן אין חריגה. גובה : התוכנית – 1689 סעיף 9ב'- גובה מירבי- +795.0 מעל גובה פני הים. המוצע בבקשה בגובה+780.49 -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		

ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר. מצב מוצע: קומה 2- מפלס -5.63 : מוצע פתיחת מעבר למגרש , תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , וחדר מדרגות משותף. קומה 1- מפלס -2.40 : מוצע תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , וחדר מדרגות משותף. קומת קרקע במפלס :+0.00 מוצע תוספת עמודים, הרחבה לתעשייה, גישה חדשה למגרש, חדר מדרגות משותף ושינוי מיקום מעלית . בנוסף עוד שני חדרי מדרגות משותפים בחזית נוספת. קומה +1 במפלס :+4.97 מוצעת הרחבה לחניה, שטח תעשייה וחדרי מדרגות משותפים . קומה +2 במפלס :+9.41 מוצע תוספת קומה תעשייה וחדרי מדרגות משותפים . קומה +3 במפלס :+12.98 מוצע תוספת קומה אחסנה, חניות וחדרי מדרגות משותפים . סה"כ שטחי בנייה מוצעים 7439.36 - מ"ר. חישוב זה כולל בתוכו גם את הרמפות המוצעות אשר לפי הוראות התכנית ניתן להציע מעבר לשטחים. סך שטחי הרמפות המוצעות הינם 2,014.3 מ"ר, בנוסף יש מרפסת גג שהינה מחוץ לחישוב בשטח של 336.55 מ"ר, $5,088.51 = 7439.36 - 2,350.85$ מ"ר בנוסף יש שטח שהיה תעשייה ומחושב כחניה בהיקף של 200.94 מ"ר, ולכן 4,887.57 מ"ר השטחים המוצעים עומדים בשטח מותר.		

שלביות ביצוע: ע"פ תבע 1689 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים: ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור הבניין המבוקש לכן אין צורך בחתימות שכנים. התקבלה חתימת בעלים של מגרש גובל בגין הבינוי המוצע בקו 0 עם חלקה גובלת תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך -02.02.2025 "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 18/08/2024 אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך -09.02.2025 "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 28/08/2025 אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 02/09/2025 נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 1689 א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל . השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך. -יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות. הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א'-ב"שינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים : המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות . תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר. תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר. הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689. לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנידון . ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 . חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין. מס' קומות :	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התוכנית-1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע . מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות . ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר. ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בנידון. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד. -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש. -יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב. מרחב מוגן : מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון . תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : - יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : - יש להמציא תנאי זה.		

אישור מחלקת דרכים : - יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1689א תחילת תוקף : 06/12/1973 ייעוד הקרקע : אזור תעשיה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1259126 – תחילת תוקף 20/05/2024. *1689א – תחילת תוקף 06/12/1973. * 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: ע"פ תבע 1689 א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 1689 א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות. הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א' -"בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים: המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות . תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר. תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר. הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689. לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנידון . ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 . חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין. מס' קומות: התוכנית- 1689 א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס'		

הקומות המירבי – 4 קומות. קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע . מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות . ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר. ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בנידון. גובה : התוכנית – 1689 סעיף 9ב'- גובה מירבי- +795.0 מעל גובה פני הים. המוצע בבקשה בגובה-780.49+ -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר. מצב מוצע : קומה 2- מפלס -5.63 : מוצע פתיחת מעבר למגרש , תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , וחדר מדרגות משותף. קומה 1- מפלס -2.40 : מוצע תוספת עמודים, שינוי מיקום מעלית , תוספת משרדים , וחדר מדרגות משותף. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע תוספת עמודים, הרחבה לתעשייה, גישה חדשה למגרש, חדר מדרגות משותף ושינוי מיקום מעלית . בנוסף עוד שני חדרי מדרגות משותפים בחזית נוספת. קומה 1+ במפלס +4.97 : מוצעת הרחבה לחניה, שטח תעשייה וחדרי מדרגות משותפים . קומה 2+ במפלס +9.41 :		

מוצע תוספת קומה תעשייה וחדרי מדרגות משותפים . קומה 3+ במפלס 12.98+ : מוצע תוספת קומה אחסנה, חניות וחדרי מדרגות משותפים . סה"כ שטחי בנייה מוצעים-2,787.99 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד. -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש. -יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרחב מוגן : לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו בניין בהתאם להנחיות הבאות ובכפוף לפרסום- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. מוצע מרחב מוגן חורג מקו בניין קדמי- לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' , הנמוך מבניהם- המוצע חורג מהמותר -יש לצמצם לעומק המותר. קומה 2- מפלס 5.63- : מוצע מרחב מוגן בשטח- 12.09 מ"ר. קומה 1- מפלס 2.40- : מוצע מרחב מוגן בשטח- 12.36 מ"ר. קומת קרקע במפלס 0.00+ : מוצע מרחב מוגן בשטח- 12.37 מ"ר. מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון .		

תימוכין קניינים : ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור הבניין המבוקש לכן אין צורך בחתימות שכנים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 02.02.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 09.02.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל . השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך. -יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
הבינוי המוצע חורג מקווי בניין יש לתקן בהתאם כמפורט לעיל . השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. המרחבים המוגנים- יש להציג דרישה של פיקוד העורף לכך. -יש להשלים תנאים כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6863.00 שהוגש מיום 22.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בכל החזיתות. הרמפות – ניתן לאשר בהתאם לתוכנית 1259126 המאשרת חריגה מקו בניין עד לקו 0 לצורך מסעה- 4.1.2 א'-ב"שינוי לקווי הבניין המאושרים בתוכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תוכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מרביים אפס לצורך הקמת מיסעה/ רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש בכפוף לתנאים הבאים : המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן 2 קומות ומעלה לפחות .	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תתאפשר הקמת המיסעה/ רמפה בשתי חזיתות סמכות של הבניין לכל היותר. תנאי לפתיחת התיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המסיעה/ רמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר. הבינוי החורג מקו הבניין עד קו 0 בחזית הדרומית ניתן לאשר רק בכפוף להצגת חתימה של בעלי החלקה הצמודה ע"פ תכנית 1689. לא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה בנידון . ממ"ד ומעלית בחזית המזרחית החורג מקו הבניין אין מניעה לאשר ע"פ התקנות וע"פ תכנית 5022 . חזית מערבית – המעלית כנ"ל, מדרגות לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין להכניס לתחום קווי הבניין. מס' קומות : התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. קיים בבקשה 2 קומות תת קרקעיות ו-2 קומות מעל הקרקע . מוצע 2 קומות חדשות והרחבת של קומות תת קרקעיות . ישנו אזור בו הקיים והמוצע הינו 5 קומות החורג מהמותר. ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה בנידון. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 2306 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 5,165.44 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עיקרי ושירות ביחד. -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. מופיע כי ישנם שטחים עיקריים קיים אשר לא נמצא להם היתר יש להציג היתר בנייה או לחלופין להציג כמוצעים כנדרש. -יש לחשב את חדרי המדרגות בכל הקומות כשטח עיקרי ובקומה אחרונה ניתן להוריד את החישוב.		

מרחב מוגן : מבנה תעשייה צריך להיות ממ"ק, קיים פתרון מיגוני בבניין זה ניתן לאשר שטח מיגון נוסף רק בכפוף לדרישה של פיקוד העורף בדבר הצורך במיגון . תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : - יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : - יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : - יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה לתוספת שטחי שירות עבור מרחב מוגן. הקלה לבניית מדרגות חירום ומרחב מוגן מעבר לקו בנין. הקלה לבניה בקיר משותף עם חלקה סמוכה מס' 22 ללא הסכמת בעלים.	01/09/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	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 משרד הבריאות

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים וחניות למבנה תעשייה קיים.

המוצע עומד בהוראות התכנית ובתקנות,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2016/0721.01</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעליות חיצוניות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מילר יעקב בצלאל
עורך הבקשה	ברלב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 91, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6014	תחילת תוקף	04/10/2000	2	אזור מגורים 1..	15318

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג, מרובה כניסות, בצורת "חצי גורן" בעל 5 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 3 פירי מעליות לטובת הדירות, לרבות הנמכת חצר קיימת לטובת הפירים וריצופה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 0.00 + קומת קרקע תחתונה: מוצעים 3 פירי מעליות, הריסת גדרות קיימות, הנמכת החצר וריצופה.

מפלס 2.80 + קומת קרקע עליונה: מוצעים 3 פירי מעליות, גשר גישה וכן יצירת גדרות חדש, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר.

מפלס 5.60 + קומה ראשונה: מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר

מפלס 8.40 + קומה שנייה : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר

מפלס 11.20 + קומה שלישית : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר

מפלס 14.00 + קומת גגות : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעת הריסת גדר על מנת לאפשר גישה לגג קיים.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מדבר במתחם גדול הכולל היתרים רבים, אין היתרים רלוונטים לבינוי המוצע

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלה בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלה :

תוספת מעליות וגשרוני נגישות עבור כניסה למעלית מחוץ לקווי בנין

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 03/06/2025 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 19/05/2025

בקרה מרחבית שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם.

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
התיק מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מחלקת שפ"ע המהווה תנאי לדיון. יש לתקן את ההערות כמצוין 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.	17/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209965 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. תכניות כפופות : 01/08/1985 2167 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 התכנית אינה נבחנה ע"פ התכנית החלה מאחר והיא אינה רלוונטית- מוסיפה תוספות בניה לקומות עליונות. המעלית המוצעת נבחנה ע"פ התכנית 5022	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בנייה מס' קומות קווי בניין שלבי ביצוע הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי בתכנית המאפשר תוספות לקומות עליונות- לא רלוונטי לבקשה. התאמת הבקשה להוראות תכנית 5022 ולחוק התכנון והבנייה: מפלס 0.00 + קומת קרקע תחתונה: מוצעים 3 פירי מעליות, הריסת גדרות קיימות, הנמכת החצר וריצופה. מפלס 2.80 + קומת קרקע עליונה: מוצעים 3 פירי מעליות, גשר גישה וכן יצירת גדרות חדש, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר. המעלית והגשרונים מוצעים מחוץ לקווי הבניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו. ע"פ תכנית 5022 יש לשמור כל מרחק של 1 מטר מגבול החלקה עד למעלית המוצעת. המוצע עומד בהוראה זו, בוצע פרסום כנדרש גם לחלקה גובלת, מהגשר המוצע מוצעות מדרגות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן- דבר המאפשר את בניית המעלית ועומד בתקנות כב"ה מאחר וכך לא נוצרת "מלכודת אש"		

מפלס 5.60 + קומה ראשונה : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר מהגשר. המעלית והגשרונים מוצעים מחוץ לקווי הבניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו. ע"פ תכנית 5022 יש לשמור כל מרחק של 1 מטר מגבול החלקה עד למעלית המוצעת. המוצע עומד בהוראה זו, בוצע פרסום כנדרש גם לחלקה גובלת, מהגשר המוצע מוצעות מדרגות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן- דבר המאפשר את בניית המעלית ועומד בתקנות כב"ה מאחר וכך לא נוצרת "מלכודת אש" מפלס 8.40 + קומה שנייה : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר מהגשר. המעלית והגשרונים מוצעים מחוץ לקווי הבניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו. ע"פ תכנית 5022 יש לשמור כל מרחק של 1 מטר מגבול החלקה עד למעלית המוצעת. המוצע עומד בהוראה זו, בוצע פרסום כנדרש גם לחלקה גובלת, מהגשר המוצע מוצעות מדרגות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן- דבר המאפשר את בניית המעלית ועומד בתקנות כב"ה מאחר וכך לא נוצרת "מלכודת אש" מפלס 11.20 + קומה שלישית : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעות מדרגות המהוות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן ומוצעת הרחבת פתח לחדר מדרגות זה ישירות מהגשר		

מהגשר. המעלית והגשרונים מוצעים מחוץ לקווי הבניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו. ע"פ תכנית 5022 יש לשמור כל מרחק של 1 מטר מגבול החלקה עד למעלית המוצעת. המוצע עומד בהוראה זו, בוצע פרסום כנדרש גם לחלקה גובלת, מהגשר המוצע מוצעות מדרגות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן- דבר המאפשר את בניית המעלית ועומד בתקנות כב"ה מאחר וכך לא נוצרת "מלכודת אש" מפלס 14.00 + קומת גגות : מוצעים 3 פירי מעליות, וגשר גישה, בגשר הגישה מוצעת הריסת גדר על מנת לאפשר גישה לגג קיים. מהגשר. המעלית והגשרונים מוצעים מחוץ לקווי הבניין. פורסמה הקלה בגין חריגה זו. ע"פ תכנית 5022 יש לשמור כל מרחק של 1 מטר מגבול החלקה עד למעלית המוצעת. המוצע עומד בהוראה זו, בוצע פרסום כנדרש גם לחלקה גובלת, מהגשר המוצע מוצעות מדרגות גישה לחדר מדרגות משותף מוגן- דבר המאפשר את בניית המעלית ועומד בתקנות כב"ה מאחר וכך לא נוצרת "מלכודת אש" קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5748.00 שנמסר בתאריך : 29/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המעלית והגשר חורגים מקו הבניין, פורסמה הקלה מתאימה, החריגה עומדת בהוראות תכנית 5022 ושומרת על מרחק של 1 מ' מגבול המגרש. אין מניעה לאשר.		

מספר קומות/ גבהים אין תוספת קמות/ גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה מבוקשים בניית מעלית וגשרונים המבוקשים מכח תכנית 5022 ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

ל"ר		
מרפסות זיז		
ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 19/05/2025 בקרה מרחבית שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם.		
התנגדויות		
לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		

מוצעת תוספת של פירי מעלית + גשרוני גישה לדירות, אין מניעה לאשר		
תוספת מעליות וגשרוני נגישות עבור כניסה למעלית מחוץ לקווי בנין	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 שירותי הכבאות	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התיק מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מחלקת שפ"ע המהווה תנאי לדיון.

יש לתקן את ההערות כמצוין 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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2000/0544.07</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבות, מרפסות וסגירת מרפסות לדירות 24,26
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בק חנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

שירת הים 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11098	תחילת תוקף	14/02/2007	16	אזור מגורים מיוחד	3510

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות בעל 5 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירות 24 ו-26

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.90 + קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 בחלק הדרום מזרחי של הדירה בהיקף של 26.37 מ"ר, בנוסף מוצעת מרפסת זיז היוצאת משטח זה, כמו כן מוצעות לסגירה שני מרפסות קיימות מאושרות.

מפלס 5.80 + קומה ב': מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 26 בחלק הדרום מזרחי של הדירה בהיקף של 26.37 מ"ר, בנוסף מוצעת מרפסת זיז היוצאת משטח זה, וכן מרפסת זיז בחזית הנגדית

כמו כן מוצעות לסגירה מרפסת קיימת מאושרת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה,

להלן ההיתרים :

1. 2010/632 הופק בתאריך 13/05/2013 במסגרתו בקשו מרפסת לדירת המבקשים- דירה 24 שכעת מוצעת סגירתה וכן בינוי מתחת לבינוי המוצע כעת.

2000/544 הופק בתאריך 14/09/2000 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות לא במודת המבקשים.

1. 2000/544 הופק בתאריך 24/07/2002 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות

2. 2000/544 הופק בתאריך 17/09/2002 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות

3. 2000/544 הופק בתאריך 13/07/2006 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות

4. 2000/544 הופק בתאריך 26/05/2011 במסגרתו בקשו חידוש להיתר קודם

2001

00. 2001/497 הופק בתאריך 21/05/2003 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות

1. 2001/497 הופק בתאריך 15/04/2012 ובו בוקש תוספות בניה לדירות

1. 2007/313 הופק בתאריך 19/01/2009 אושרו מרפסות ובינוי

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

מרפסות זיז בעומק 2 מ"מ בחריגה מקו קונטור כתום

מרפסות זיז בעומק 1.2 מ"מ מעל דרך, בחריגה מקו קונטור כתום

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 22/07/2025 , לא התקבלו התנגדויות

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 25/06/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים על ההגשה כבעלי נכס חוקי בחלקה

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בתוספת שטחים עיקריים , מרפסות וסגירת מרפסות לדירות 24,26 אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקון הדברים הבאים : מרפסות זיז מוצעות : לא הוצגה תכנית צל בגין מרפסות אלו ויש להציג תכנית צל ליתר בעלי העמודה, מאחר ומדובר בשני דיירים נוספים סך הכל, ניתנת אפשרות לעשות תכנית צל ולהחתימם, במידה ולא תתקבל חתימתם יש לעשות משלוח הודעות בגין תכנית הצל המוצעת מרפסות מוצעות לסגירה : מרפסת מוצעת לסגירה דירה 26 : ע"פ סעיף 3 בתקנות תכנית 5062 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה זכוכית ולבן בלבד" מוצגת בבקשה יציקת תקרת בטון לסגירת מרפסת זו, תקרה זו אינה עומדת בהוראות התכנית המאפשרת סגירת קלה בלבד ויש לבטל ולהראות סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד בהתאם למוצע לדירה בקומה מתחת מרפסות שירות מוצעות לסגירה : סגירה זו תואמת את התכנית הנוכחית 11098 ויש לחשבה

כנדרש במניין השטחים ולא לחשבה מכח מתאר כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה. שטחים : השטח המוצע תואם נספח בינוי התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירות 24,26 סך שטח עיקרי מותר הינו 24 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 26.37 מ"ר יש להתאים את השטחים למותר בתב"ע ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11098 תחילת תוקף : 14/02/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 5062 תחילת תוקף 21/04/2000 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית -11098 סעיף 5.4 "מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה. מס' יח"ד המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת " . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי בתוכנית- 11098 קיים נספח 1 שותק (מחייב) - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן יש לראות כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה.וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 2.90 + קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 בחלק הדרום מזרחי של הדירה בהיקף של 26.37 מ"ר, שטח זה מוצע בהתאם לתכנית 5062 ותואם את נספח הבינוי, ואין מניעה לאשר בנוסף מוצעת מרפסת זיז היוצאת משטח זה, מרפסת זו אינה תואמת את נספח הבינוי ומבוקשת במסגרת של הקלה. בחינת המרפסת בתקנות ובהוראות התכנית : עומק : מדובר במרפסת המוצעת מעל דרך, ע"פ תקנות סטיה ניכרת בתכניות הכפופות לתכנית המתאר ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 0.5 מ' ועד 1.20 בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה מתאימה ואין מניעה לאשר. שטח : שטח המרפסת הינו 7.05 מ"ר, עומד במותר. מרווחים : מדובר במרפסת המוצעת מעל "דרך" מעבר לגבול המגרש פורסמה הקלה מתאימה ועומד בתקנות תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל ליתר העמודה ויש להציג		

צמד מרפסות : ישנה מרפסת זהה המוצעת לדירה מעל המהווה צמד אנכי. בנוסף מוצעות לדירה זו סגירת שני מרפסות קיימות מאושרות. ע"פ סעיף 3 בתקנות תכנית 5062 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה זכוכית ולבן בלבד" אין מניעה לאשר. בנוסף, ישנה מרפסת שירות קיימת המוצעת לסגירה, סגירה זו תואמת את התכנית הנוכחית 11098 ויש לחשבה כנדרש ולא לחשבה מכח מתאר כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה. מפלס 5.80 + קומה ב' : מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 26 בחלק הדרום מזרחי של הדירה בהיקף של 26.37 מ"ר, שטח זה מוצע בהתאם לתכנית 5062 ותואם את נספח הבינוי, ואין מניעה לאשר בנוסף מוצעת מרפסת זיז היוצאת משטח זה, מרפסת זו אינה תואמת את נספח הבינוי ומבוקשת במדרגת של הקלה. בחינת המרפסת בתקנות ובהוראות התכנית : עומק : מדובר במרפסת המוצעת מעל דרך, ע"פ תקנות סטיה ניכרת בתכניות הכפופות לתכנית המתאר ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 0.5 מ' ועד 1.20 בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה מתאימה ואין מניעה לאשר. שטח : שטח המרפסת הינו 7.05 מ"ר, עומד במותר. מרווחים : מדובר במרפסת המוצעת מעל "דרך" מעבר לגבול המגרש פורסמה הקלה מתאימה ועומד בתקנות תכנית צל :		

לא הוצגה תכנית צל ליתר העמודה ויש להציג צמד מרפסות : ישנה מרפסת זהה המוצעת לדירה מתחת המהווה צמד אנכי. בנוסף מוצעת לדירה זו מרפסת זיז בחזית הנגדית שאינה תואמת נספח בינוי ומבוקשת במסגרת של הקלה. בחינת המרפסת בתקנות ובהוראות התכנית : עומק : מדובר במרפסת המוצעת בעומק של 2 מטר, מדובר בתכנית החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לבקש בעומק של 1.5 מ' ועד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה מתאימה ואין מניעה לאשר שטח : שטח המרפסת הינו 7.05 מ"ר, עומד במותר לדירה זו מוצעות שני מרפסות בשטח כולל של 14 מ"ר. מרווחים : מדובר במרפסת המוצעת בחריגה מקו בניין כתום במרווח אחורי, גבול המגרש הינו רחוק מאוד והחריגה עומדת ב-40% מהמרווח. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל ליתר העמודה ויש להציג צמד מרפסות : מדובר במרפסת פנימית ללא נצפו, אין מניעה לאשר ללא צמד בנוסף מוצעות סגירת מרפסת קיימת מאושרת. ע"פ סעיף 3 בתקנות תכנית 5062 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה זכוכית ולבן בלבד" מוצגת בבקשה יציקת תקרת בטון לסגירת מרפסת זו, תקרה זו אינה עומדת בהוראות התכנית המאפשרת סגירת קלה בלבד ויש לבטל ולהראות סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד בהתאם למוצע לדירה בקומה מתחת.		

בנוסף, ישנה מרפסת שירות קיימת המוצעת לסגירה, סגירה זו תואמת את התכנית הנוכחית 11098 ויש לחשבה כנדרש ולא לחשבה מכח מתאר כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5061.00 שנמסר בתאריך: 14/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 11098 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין המרפסות חורגות אך עומדות בתקנות כפי שנכתב לעיל. מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח המוצע תואם נספח בינוי התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירות 24,26 סך שטח עיקרי מותר הינו 24 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 26.37 מ"ר יש להתאים את השטחים למותר בתב"ע שטחי שרות: לא מוצע בבקשה ממדים לא מבוקש, תנאי לקבלת היתר יהיה דוח תקינות על מקלט קיים חדרים מחוזקים ל"ר		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז נבחן לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף הבינוי העיקרי תואם נספח בינוי ואין צורך בחתימות פוזיטיביות בגינו. מרפסת זיז אינה דורשת חתמיות תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : " תוספת הקומה על הגג תבוצע בשלבים באופן של שתי יח"ד		

צמודות לחדר מדרגות משותף תיבננה בהינף אחד, "לא רלוונטי לבקשה. הבניה בעמודות תבוצע בשלבים מקומה א' כלפי מעלה ללא דילוגים" - עומד במותר, בקומת קרקע קיימת בניה בהיתר בתיק קודם ומעל זה מבוקש כעת הבניה. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הבינוי במוצע בכפוף לתכנית צל למרפסת המוצעות		
מרפסות זיז בעומק 2 מ"מ בחריגה מקו קונטור כתום מרפסות זיז בעומק 1.2 מ"מ מעל דרך, בחריגה מקו קונטור כתום	01/07/2025	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4

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	

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

מדובר בתוספת שטחים עיקריים, מרפסות וסגירת מרפסות לדירות 24,26

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקון הדברים הבאים:

מרפסות זיז מוצעות:

לא הוצגה תכנית צל בגין מרפסות אלו ויש להציג תכנית צל ליתר בעלי העמודה, מאחר ומדובר בשני דיירים נוספים סך הכל, ניתנת אפשרות לעשות תכנית צל ולהחתימם, במידה ולא תתקבל חתימתם יש לעשות משלוח הודעות בגין תכנית הצל המוצעת

מרפסות מוצעות לסגירה:

מרפסת מוצעת לסגירה דירה 26:

ע"פ סעיף 3 בתקנות תכנית 5062 "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה זכוכית ולבן בלבד"

מוצגת בבקשה יציקת תקרת בטון לסגירת מרפסת זו, תקרה זו אינה עומדת בהוראות התכנית המאפשרת סגירת קלה בלבד ויש לבטל ולהראות סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד בהתאם למוצע לדירה בקומה מתחת

מרפסות שירות מוצעות לסגירה:

סגירה זו תואמת את התכנית הנוכחית 11098 ויש לחשבה כנדרש במניין השטחים ולא לחשבה מכח מתאר כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה.

שטחים:

השטח המוצע תואם נספח בינוי

התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה.

ע"פ טבלה זו, לדירות 24,26 סך שטח עיקרי מותר הינו 24 מ"ר,

במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 26.37 מ"ר

יש להתאים את השטחים למותר בתב"ע

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2017/0204.08</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליהו דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אהרון אשכולי 124, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8287	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 12.04.2011 בת.ב 2011/426.00 ובו אושר " תוספות בניה להרחבת 21 יח"ד עפ"י תב"ע 8287."

ע"פ נתוני המערכת מדובר בחלקה גדולה קיימים הרבה היתרים שיצאו בחלקה אשר לא נוגעים בכניסה המוצעת.

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי 124 תוספת לדירה 32 משפחת אליהו - מרפסת זיז ובינוי למגורים.

גוש : 30714 חלקה : 11

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצעת מעטפת.

קומת א' במפלס +2.80 :

מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

הקלה מקו בנין המאושר לשם בניית מרפסת זיז.

הקלה מקו הבנין מאושר לשם תוספת שטח עיקרי.

הקלה לניוד שאח מחזית אחורית לחזית צידית.

תום מועד הגשת התנגדויות : 05/08/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבינוי מקובל מבינה תכנונית בכפוף להצגת הסכמת כל בעלי דירות העמודה לשינוי מנספח הבינוי המשפיע על דירתם.

המרפסת מקובלת מבחינה תכנונית בכפוף להצגת מרפסת הצל לדירה מעל כמרפסת דמה + חתימה של הבעלים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : מצב מוצע : מוצע ניוד שטח מאושר בנספח הבינוי בחזית מזרחית לחזית דרומית. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצעת מעטפת לבינו עתידי – התקבלה חתימת בעלי המעטפת - אין מניעה לאשר. קומת א' במפלס +2.80 : מוצעת תוספת בינוי למגורים בתוך קו בניין כתום בשטח של 12.95 מ"ר . שטח זה נויד מחזית מזרחית לחזית דרומית, פורסמה הקלה כנדרש בגין ניוד זכויות. אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העמודה המודעים לשינוי ומחויבים ללבניה עתידית בהתאם למוצע בבקשה זו. בנוסף יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום המיועד לבינוי עפ"י הנספח כי שטח זה נויד לחזית דרומית ולא יהיה ניתן לממשו בעתיד. מרפסות : מצב מוצע : קומת א' במפלס +2.80 : מוצעת מרפסת זיז החזית מזרחית בשטח של 24.41 מ"ר רוב המרפסת המוצעת בתחום קו בניין ומיעוטה חורג לכיוון חזית צפונית קדמית. המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין 40% המותר במרווח. יש להציג את המרפסת לדירה מעל המוצגת כתוכנית צל כמרפסת דמה בכדי לעמוד בהנחיות האגף ולהציג ע"ג ההרמוניקה את חתימת בעל מרפסת הדמה.		

יש לוודא כי השטח המקורה של המרפסת המוצעת לא יעלה על 12 מ"ר. תימוכין קניינים : התקבלו 7 חתימות בחלקה זו יש מספר רב של בניינים. יש להציג כי החתימות שהתקבלו הינם של 2/3 מבעלי הדירות הכניסה המבוקשת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8287 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8287 - תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתוכניות מס' 2625 ו-2625א' ותוכנית שכון ציבורי מס' 5/27/2 וההוראות שבתוכנית מס' 8287 זו. סטייה ניכרת : בתב"ע 8287 לא חל סעיף סטייה ניכרת.	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : ב תב"ע 8287 קיים נספח בינוי מס' 1- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה : הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצעת מעטפת אינו תואם נספח הבינוי – (ראה סעיף שטח הבניה). קומת א' במפלס +2.80 : מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז. המוצע בבקשה אינו תואם נספח הבינוי – (ראה סעיף שטח הבניה, וסעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6800.00 שהוגש מיום 18.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין כתום – (ראה סעיף שטח בניה). המרפסת המוצעת בבקשה חורגת מקו הבניין בחלק ממנה – (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : לא מוצע בבקשה הנ"ל תוספת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה : מצב מוצע : מוצע ניוד שטח מאושר בנספח הבינוי בחזית מזרחית לחזית דרומית. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצעת מעטפת לבינו עתידי – התקבלה חתימת בעלי המעטפת - אין מניעה לאשר. קומת א' במפלס +2.80 : מוצעת תוספת בינוי למגורים בתוך קו בניין כתום בשטח של 12.95 מ"ר . שטח זה נויד מחזית מזרחית לחזית דרומית, פורסמה הקלה כנדרש בגין ניוד זכויות. אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העמדה המודעים לשינוי ומחויבים ללבניה עתידית בהתאם למוצע בבקשה זו. בנוסף יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום המיועד לבינוי עפ"י הנספח כי שטח זה נויד לחזית דרומית ולא יהיה ניתן לממשו בעתיד. מרפסות : מצב מוצע : קומת א' במפלס +2.80 : מוצעת מרפסת זיז החזית מזרחית בשטח של 24.41 מ"ר רוב המרפסת המוצעת בתחום קו בניין ומיעוטה חורג לכיוון חזית צפונית קדמית. המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין 40% המותר במרווח. יש להציג את המרפסת לדירה מעל המוצגת כתוכנית צל כמרפסת דמה בכדי לעמוד בהנחיות האגף ולהציג ע"ג ההרמוניקה את חתימת בעל מרפסת הדמה. יש לוודא כי השטח המקורה של המרפסת המוצעת לא יעלה על 12 מ"ר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 8287 סעיף ח-		

"תוספת הבניה המוצעת בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה". "הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספת בחזיתות". המוצע עומד בדרישה. תימוכין קניינים : התקבלו 7 חתימות בחלקה זו יש מספר רב של בניינים. יש להציג כי החתימות שהתקבלו הינם של 2/3 מבעלי הדירות הכניסה המבוקשת. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.07.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.07.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8287 לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי מקובל מבינה תכנונית בכפוף להצגת הסכמת כל בעלי דירות העמודה לשינוי מנספח הבינוי המשפיע על דירתם. המרפסת מקובלת מבחינה תכנונית בכפוף להצגת מרפסת הצל לדירה מעל כמרפסת דמה + חתימה של הבעלים.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה מקו בניה מאושר לשם בניית מרפסת זיז הקלה מקו בניה מאושר לשם תוספת שטח עיקרי הקלה לניוד שטח מחזית אחורית לחזית צידית	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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי מקובל מבינה תכנונית בכפוף להצגת הסכמת כל בעלי דירות העמודה לשינוי מנספח הבינוי המשפיע על דירתם.

המרפסת מקובלת מבחינה תכנונית בכפוף להצגת מרפסת הצל לדירה מעל כמרפסת דמה + חתימה של הבעלים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

מצב מוצע :

מוצע ניוד שטח מאושר בנספח הבינוי בחזית מזרחית לחזית דרומית.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצעת מעטפת לבינו עתידי – התקבלה חתימת בעלי המעטפת - אין מניעה לאשר.

קומת א' במפלס +2.80 :

מוצעת תוספת בינוי למגורים בתוך קו בניין כתום בשטח של 12.95 מ"ר .

שטח זה נויד מחזית מזרחית לחזית דרומית, פורסמה הקלה כנדרש בגין ניווד זכויות.

אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העמודה המודעים לשינוי ומחויבים ללבניה עתידית בהתאם למוצע בבקשה זו.

בנוסף יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום המיועד לבינוי עפ"י הנספח כי שטח זה נויד לחזית דרומית ולא יהיה ניתן לממשו בעתיד.

מרפסות :

מצב מוצע :

קומת א' במפלס +2.80 :

מוצעת מרפסת זיז החזית מזרחית בשטח של 24.41 מ"ר רוב המרפסת המוצעת בתחום קו בניין ומיעוטה חורג לכיוון חזית צפונית קדמית.

המוצע עומד בתקנות סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי הבניין 40% המותר במרווח.

יש להציג את המרפסת לדירה מעל המוצגת כתוכנית צל כמרפסת דמה בכדי לעמוד בהנחיות האגף ולהציג ע"ג ההרמוניקה את חתימת בעל מרפסת הדמה.

יש לוודא כי השטח המקורה של המרפסת המוצעת לא יעלה על 12 מ"ר.

תימוכין קניינים :

התקבלו 7 חתימות

בחלקה זו יש מספר רב של בניינים.

יש להציג כי החתימות שהתקבלו הינם של 2/3 מבעלי הדירות הכניסה המבוקשת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1993/0899.09</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, שטח עיקרי מזכויות עודפים מתב"ע 14000ב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידמן בן ציון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הרב בצלאל זולטי 9 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	81	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
812222	תחילת תוקף	27/11/2021	1	מגורים	945

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 21.08.1994 בת.ב 1993/0899.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 07.09.2022 בת.ב 1993/0899.05 ובו אושר " חידוש להיתר 1993/899.1".

- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 1993/0899.06 ובו אושר " תוספת בניה ובניית מעלית עבור נגישות".

- בתאריך 07.01.2024 בת.ב 1993/0899.07 ובו אושר " תוספת בניה ".

- בתאריך 28.07.2024 בת.ב 1993/0899.08 ובו אושר " תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת בניה על הגג תואם תב"ע ".

-נמצא בהליכים לסגירת תיק בת.ב 1993/0899.04 ובו אושר " תוספת בניה סגירת מרפסת בניית מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב הרב בצלאל זולטי 9 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30563 חלקה : 81.

מצב מוצע :

קומת גגות במפלס +12.00 :

מש' פרידמן- מוצעת תוספת בינוי למגורים , שינוי בפתחים ושטחי נגישות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

1. "הקלה לשימוש 5% שטחי שירות למחסן לצידוד רפואי מכוח תוספת 5% לצורכי נגישות".

2. "הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי בניוד שטח עיקרי ומאושר".

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 81 .

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

מידע קודם

מתאריך	
25/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
25/09/2025	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח ניוד שטחים ותוספת 5% שטחי נגישות. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 812222

תחילת תוקף : 27/11/2021 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה : הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 12/03/2025 והחלטת הוועדה היתה : "להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית של ר"צ מול מר יואל שבת - מנהל אגף רישוי לאור הפניה שהתקבלה" לאחר הדיון נעשה בירור, וכן נעשתה ישיבה עם עו"ד אילנית מיכאלי לעינין ניוד השטח המאושר ממחסן לשטח שירות עבור ממ"ד. לאחר בדיקתה, עולה כי ניתן לאפשר את העברת שטחי השירות המיועדים למחסנים לטובת ממ"ד ללא חריגה משטחי הבניה המירביים ובלבד שיצויין ע"ג הבקשה מהו השטח המיועד לניוד ולציין כי שטח זה ניוד ולא יהיה ניתן לממשו בעתיד ותירשם ע"כ הערת אזהרה לפיכך, הבקשה עולה לדיון נוסף בוועדה להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *-812222 תחילת תוקף, 27/11/2021 מגורים. *5022 -תחילת תוקף. 22/03/1996		

מבטלת : * 14000 ב' -תחילת תוקף, 05/09/2015 מגורים. את תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 812222 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע -812222 קיים נספח בינוי מס' 1- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי , שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת גגות במפלס :+12.00 מש' פרידמן - מוצע ת תוספת בינוי למגורים , שינוי בפתחים ושטחי נגישות - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6287.00 שהוגש מיום 25/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הם יתרת שטחי נגישות וניוד שטח עיקרי ע"פ תבע 140000 ב'. חישוב שטחי נגישות :		

שטח המגרש - 945 מ"ר. $945 * 5\% = 47.25$ מ"ר. נוצלו בהיתר מס' -1993/899.06 29.60 מ"ר, שטחי נגישות נותר לניצול- 17.65 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גגות במפלס :+12.00 מוצע שטחי נגישות בשטח 9.29- מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים מכוח נגישות בנוסף מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 12.26- מ"ר. מכח ניווד שטח עיקרי מאושר בתב"ע 14000ב'. ע"פ חו"ד של עו"ד אילנית מיכאלי אין מניעה לאשר ניווד זה. מס' קומות/ גבהים : אין תוספת קומה/ גובה בבקשה. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד שלבי ביצוע : ע"פ תבע 812222 סעיף 7.1- 1. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין והמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתבע ע"י הוועדה המקומית" -עומד במותר.		

2. "תוספת הקומה המוצעת בתוכנית 14000 ב' תבינה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"- עומד במותר. 3. "בנוסף לעייל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית "- עומד במותר. 4. "שלביות הביצוע של שטחים הנמצאים בחללים יבנו כל דירה בנפרד"- לא רלוונטי לבקשה זו. 5. " תוספת בניה במבנים מדורגים בנסיגות יבנו ללא תלות ביתר ההרחבות "- עומד במותר. ממ"ד : מאושר בהיתר קודם -1993/899.08 טרם נבנה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הריסות : תבע -812222 סעיף 4.1.2 ג' - "חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות במקום ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם במועד המקודם שבניהם. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : המוצע בבקשה בשטח קטן מ 200- מ"ר ואין נגיעה בקרקע – לא רלוונטי. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך -02.02.25 "לאשר את הבקשה". תימוכין קניינים : הבינוי המוצע הינו על הגג שהוצמד ליח"ד המבוקש בהיתר מס' 1993/899.08 ע"כ לא נדרש חתימות שכנים.		

נוהל בקרה הנדסית : תבע 812222 סעיף 4.1.2 (10) -4- "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 : ניצול יתרת השטחים ע"פ תבע 14000 ב'- מאושרת בהתאם לחו"ד משפטית. השטחים המוצעים מכוח יתר שטחי נגישות- עומדים במותר ואין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית של ר"צ מול מר יואל שבת - מנהל אגף רישוי לאור הפניה שהתקבלה נ	12/03/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
ניצול יתרת השטחים ע"פ תבע 14000 ב'- אינה מאושרת יש להסירם מהבקשה. השטחים המוצעים מכוח יתר שטחי נגישות- השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אך יש להציג חתימות שכנים ע"כ שהם מוותרים על יתרת שטחי הנגישות לטובת הדירה המבוקשת. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הם יתרת שטחי נגישות וניוד שטח	02/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עיקרי ע"פ תבע 140000ב'. חישוב שטחי נגישות : שטח המגרש- 945 מ"ר. $945 * 5\% = 47.25$ מ"ר. נוצלו בהיתר מס' 1993/899.06 - 29.60 מ"ר, שטחי נגישות נותר לניצול- 17.65 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גגות במפלס +12.00 : מוצע שטחי נגישות בשטח-9.29 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים מכוח נגישות אך יש להציג חתימות שכנים ע"כ שהם מוותרים על יתרת שטחי הנגישות לטובת הדירה המבוקשת. בנוסף מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-12.26 מ"ר. ע"פ תבע 812222 טבלה מס' 5- "שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו"- ע"כ לא ניתן לעשות קיזוז שטחי בניה שנותרו -יש להסירם מהבקשה זו. הריסות : תבע 812222- סעיף 4.1.2 ג'- "חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות במקום ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם במועד המקודם שבניהם. ניהול מי נגר : סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 812222 תחילת תוקף : 27/11/2021 ייעוד הקרקע : מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *812222- תחילת תוקף 27/11/2021, מגורים. *5022- תחילת תוקף 22/03/1996. מבטלת : * 14000 ב' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. את תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 812222 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 812222- קיים נספח בינוי מס' 1- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי , שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת גגות במפלס +12.00 :	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

מש' פרידמן- מוצעת תוספת בינוי למגורים , שינוי בפתחים ושטחי נגישות- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6287.00 שהוגש מיום 25/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה הם יתרת שטחי נגישות וניוד שטח עיקרי ע"פ תבע 140000ב'. חישוב שטחי נגישות : שטח המגרש- 945 מ"ר. $945 * 5\% = 47.25$ מ"ר. נוצלו בהיתר מס' 1993/899.06 - 29.60 מ"ר, שטחי נגישות נותר לניצול- 17.65 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גגות במפלס +12.00 : מוצע שטחי נגישות בשטח-9.29 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים מכוח ניגשות אך יש להציג חתימות שכנים ע"כ שהם מוותרים על יתרת שטחי הנגישות לטובת הדירה המבוקשת. בנוסף מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-12.26 מ"ר. ע"פ תבע 812222 טבלה מס' 5- "שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו"- ע"כ לא ניתן לעשות קיזוז שטחי בנייה שנותרו -יש להסירם מהבקשה זו. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת בינוי לקומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד : מוצע הרחבה ליח"ד קיימת - לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 812222 סעיף 7.1- "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין והמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתבע ע"י הוועדה המקומית" - עומד במותר. "תוספת הקומה המוצעת בתוכנית 14000 ב' תבניה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים" - עומד במותר. "בנוסף לעייל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית" - עומד במותר. "שלביות הביצוע של שטחים הנמצאים בחללים יבנו כל דירה בנפרד" - לא רלוונטי לבקשה זו. " תוספת בניה במבנים מדורגים בנסיגות יבנו ללא תלות ביתר ההרחבות" - עומד במותר. ממ"ד : מאושר בהיתר קודם 1993/899.08 - טרם נבנה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות – לא רלוונטי. הריסות : תבע 812222 - סעיף 4.1.2 ג'- "חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות במקום ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם במועד המקודם שבניהם.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : המוצע בבקשה בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע – לא רלוונטי. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 02.02.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע הינו על הגג שהוצמד ליח"ד המבוקש בהיתר מס' 1993/899.08 ע"כ לא נדרש חתימות שכנים. נוהל בקרה הנדסית : תבע 812222 סעיף 4.1.2 (10)-4- "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 : ניצול יתרת השטחים ע"פ תבע 14000ב'- אינה מאושרת יש להסירם מהבקשה. השטחים המוצעים מכוח יתר שטחי נגישות- השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אך יש להציג חתימות שכנים ע"כ שהם מוותרים על יתרת שטחי הנגישות לטובת הדירה המבוקשת. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לשימוש 5% שטחי שירות למחסן לציוד רפואי מכח תוספת 5% לצורכי נגישות הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי בניוד שטח עיקרי ומאושר	07/01/2025	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
	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
	יש לציין ע"ג המחסן בבקשה מהו השטח המיועד לניוד ולציין כי שטח זה נויד ולא יהיה ניתן לממשו בעתיד ותירשם ע"כ הערת אזהרה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח ניוד שטחים ותוספת 5% שטחי נגישות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2013/0705.08</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ע"פ תבע ומרפסת זיז בהקלה וכן מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פרידמן ציפי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אריאל יובל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 32, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9944	תחילת תוקף	24/05/2012	1	מגורים ב	2318
9944	תחילת תוקף	24/05/2012	2	שטח ציבורי פתוח	14

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 13.04.2016 בת.ב 2013/0705.00 ובו אושר "הרחבות בניה ע"פ תבע מס' 9944-3907".

- בתאריך 17.05.2018 בת.ב 2013/0705.01 ובו אושר "הרחבות בניה".

- בתאריך 30.11.2016 בת.ב 2013/0705.02 ובו אושר "הרחבה ע"פ התבע וריצוף החצר".

- בתאריך 02.01.2023 בת.ב 2013/0705.04 ובו אושר "הרחבת דירה קיימת ריצוף חצר ותוספת מחסן".

- בתאריך 09.09.2019 בת.ב 2013/0705.05 ובו אושר "חידוש היתר בניה מס' 2013/705".

- בתאריך 30.06.2024 בת.ב 30.07.2013/0705.07 ובו אושר " מרפסת גג " .
- בתאריך 28.07.1999 בת.ב 28.07.1997/0506.00 ובו אושר "בניית מרפסת קרקע" .
- בתאריך 23.05.2010 בת.ב 23.05.1997/0506.01 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א' " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מעגלות הרב פרדס 411 בניין בן 4 קומות וקומת תת קרקעי.

גוש : 30645 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומת מקלט מפלס -2.75 :

מוצע מחסן לדירה מס' 10.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"בנית מרפסת זיז 1.5 מ' ל-2 מ' " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 2024.06.11 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מאוחר יותר לאחר הדיון התיק יצא לפרסום חוזר בעקבות החלטת הוועדה,

להלן ההקלות שפורסמו :

מרפסת זיז מ' 1.5 ל-2 מ' :

שונה מנספח בינוי

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 14/1/2025 , לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
21/09/2025	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבקשה לתוספת מחסן ושטח עיקרי תואם תב"ע. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9944 תחילת תוקף : 24/05/2012 ייעוד הקרקע : שטח ציבורי פתוח רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024, החלטת הוועדה מיום זה היתה "לדחות במתכונת המוצעת" מאחר ולא פורסמו הקלות בגין בינוי בשונה מנספח ובגין בינוי שלא בשלביות ביצוע. בנוסף היו חסרים תנאים טרם דיון- איכות סביבה, שפ"ע ונוהל בקרה הנדסית כמו כן לא התקבלו תימוכין קנינים בגין המחסן המוצע. ומרפסת הזיז שהוצגה חרגה מקווי הבניין המהווים סטיה ניכרת. לאחר הדיון, הבקשה תוקנה בהתאם, מרפסת הזיז שחרגה מקווי הבניין, הוסרה מהבקשה

פורסמו הקלות לבניה בשונה מהינף אחד ובינוי שלא נספח ולא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר. הושלמו תנאים טרם דיון- אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע וכן הושלם נוהל בקרה הנדסית והתכנית תוקנה על פיו. הוצגו חתימות נדרשות בגין המחסן המוצע. לפיכך, לאור התיקונים והשינויים שנעשו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : . התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 9944 -תחילת תוקף, 24/05/2012מגורים ב'. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף, 23/8/1991קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף. 01/06/1998. * תכנית מתאר. 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 9944 -סעיף 6.9. א. גובה הבניה המירבי היינו מחייב. ב. מס' יח"ד הינו מחייב. ג. קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יושב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי :		

בתוכנית- 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי " – אין מניעה לאשר. מוצע בבקשה : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע מחסן לדירה מס' -10 בשונה מנספח הבינוי- מוצע מחסן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/705.05 -אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' -10 מוצע תוספת בינוי למגורים- תוספת תואמת נספח בינוי - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6993.00 שהוגש מיום 21.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 9944 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' -10 שטח 35.85 מ"ר. מוצע בבקשה :		

קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 28.43 מ"ר. עומד במותר שלביות ביצוע: תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. מחסן: קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע מחסן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/705.05 . לדירה מס' 10- בשטח- 6.78 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. הוגשו חתימות תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבל אישור לאחר הדיון אישור שפ"ע: התקבל אישור לאחר הדיון נוהל בקרה הנדסית: עפ"י תבע 9944 סעיף 10.10- ד' -		

"תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. " התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, התוספת מופרדת מהמבנה באמצעות תפר תקני ואין מניעה לאשר. מתאריך		
מרפסת זיז מ' 1.5 מ' ל-2 מ' שונה מנספח בינוי הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר- יש להסיר מהבקשה. המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התב"ע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. סטייה ניכרת: תב"ע 9944 -סעיף 6.9-	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יושב כסטייה ניכרת. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת-(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בת 10 כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תבע 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה-(ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי - תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות). -יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש. שטח בניה : שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10- שטח 35.85 מ"ר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תבע.		

שלביות ביצוע : תכנית 9944 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיו חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות. בשטח- 12.00 מ"ר. השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה . תימוכין קניינים : עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -יש להגיש חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע :		

– יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ד'- -יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9944 תחילת תוקף : 24/05/2012 ייעוד הקרקע : שטח ציבורי פתוח התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 9944 -תחילת תוקף 24/05/2012,מגורים ב'. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב.	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 9944 -סעיף 6.9- גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין ישב כסטייה ניכרת. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת-(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: בת ו כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי"- יש לפרסם כנדרש. מוצע בבקשה: קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע מחסן לדירה מס' 10- בשונה מנספח הבינוי- מוצע מחסן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/705.05 -אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים- תוספת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תבע 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה-(ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי -		

תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6993.00 שהוגש מיום 21.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות). -יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש. מס' קומות : מוצעת תוספת קומה ע"פ נספח בינוי ע"ע המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 9944 ונספח הבינוי מס' 1. שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10- שטח 35.85 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תבע. שלביות ביצוע : תכנית 9944 סעיף 7.1 –"הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד		

בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיו חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות. בשטח- 12.00 מ"ר. השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסות בעומד מעל 1.5 בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית – ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח – המוצע עומד במותר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה . מחסן : קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע מחסן ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/705.05 . לדירה מס' 10- בשטח- 6.78 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -יש להגיש חתימות כנדרש.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10 ד'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. " -יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית : לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר- יש להסיר מהבקשה. המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לשטח המותר במדויק בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת זיז המוצעת החורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר - יש להסיר מהבקשה. המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התב"ע - יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. סטייה ניכרת: תב"ע 9944 -סעיף 6.9- קווי הבניין מחייבים וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יושב כסטייה ניכרת. המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין מאושרים מהווה סטייה ניכרת-(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: בת 1 כנית - 9944 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. לא פורסמה הקלה בגין בניה "בשונה מנספח הבינוי" - יש לפרסם כנדרש.	08/09/2024	הכנת המלצה תכנית : לדחות במתכונת המוצעת

קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי -המרפסת המוצעת חלקה ממנה חורג מקווי בניין לתוספות ע"פ תבע 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשר את שטח המרפסת הצמוד לתוספת יש להסירו מהבקשה-(ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי – תכנון מרפסת דמה לא מקובל מבחינה תכנית- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : המרפסת זיז בחזית צפונית חורגת מקווי בניין- מכיוון שקווי בניין לתוספות ע"פ 9944 אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין אדום- יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- (ראה סעיף מרפסות). -יש לסמן קווי בניין בתוכנית כנדרש. שטח בניה : שטחי בנייה ע"פ נספח דירה מס' 10- שטח 35.85 מ"ר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 10- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.63 מ"ר. -יש לצמצם את המוצע לשטח המותר ע"פ תבע. שלביות ביצוע : תכנית 9944 סעיף 7.1 –"הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים " המוצע בבקשה זו בקומה א' בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע – יש לפרסם הקלה לבנייה שלא בהינף אחד כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 :		

דירה מס' 10- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים מקו בניין כתום ומקו בניין אדום לתוספות. בשטח- 12.00 מ"ר. השטח המרפסת אשר חורג מקווי בניין לתוספות לא ניתן לאשר כי היינו חורג מקווי בניין אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת דמה- תכנון מרפסת הדמה לא מקובל יש להציג תוכנית צל לעמודה כנדרש הכוללת פתרון סוכה לכל הדירות ולבצע הליך משלוח הודעות בגין תוכנית הצל החדשה . תימוכין קניינים : עבור בניית מחסן משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. -יש להגיש חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 9944 סעיף 6.10-ד'- -יש להגיש נוהל בקרה הנדסית כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו ,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מרפסת זיז מ1.5 מ" ל 2 מ	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מחסן ושטח עיקרי תואם תב"ע.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2009/0400.05</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקרים, מרפסות שירות וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טולדנו יניב
עורך הבקשה	מהנדס שועאי הרצל
מתכנן השלד	מהנדס שועאי הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרשל (צבי) גרינשפן 12, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30206	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2074	תחילת תוקף	19/09/1975			
3894	תחילת תוקף	01/11/1990	422	לא מוגדר בתכנית זז	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל גג שטוח, בניין בעל כניסה אחת.

בשכונת תלפיות, הרצל גרינשפן 12.

גוש 30206 חלקה 22.

קומה ב' מפלס +2.80 :

מוצע ממ"ד בתחום קווי הבניין, תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ותוספת 2 מרפסות שירות.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת ממ"ד".

"הקלה לבניה מעבר להוראות התבע בהתאם לבניה הקיימת בקומה מתחת".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 01/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 22.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול.
	המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות.
	בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין.
	לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון.
	סטייה ניכרת:
	"כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירות ושלביות ביצוע.

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 12 (א,2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי, הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת. יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות. קווי בניין : יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 א ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתן עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א') במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטיה ניכרת, נושא זה ייבחן לאחר קבלת עדכון קווי הבניין ממחלקת המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות. פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות. ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים ואז לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש. מוצע : 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן.		

ש. שירות : המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד- ראה ממ"ד. לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה. יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות. בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלכיות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת. במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+עובי קירות. חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח. תכנית צל : הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה. ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו). יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים. 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.		

	10/09/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3894 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : לא מוגדר בתכנית זו מספר נספח רלוונטי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2074 תחילת תוקף 19/09/1975 (אזור מגורים 1) 2074א' תחילת תוקף 10/01/1980 (אזור מגורים 1). 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 (אזור מגורים לא מוגדר בתכנית זו) 1356526- תכנית להתחדשות עירונית, ככל והתכנית תהא מופקדת לא ניתן יהיה לאשר את הבקשה הנידונה. תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירות ושלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק- מחייב הכולל 98 גיליונות.		

המוצע בבקשה אינו מכח נספח הבינוי וייבחן כמפורט להלן : שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 12 (א,2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי , הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת. יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 א ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתן עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א') במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטיה ניכרת. מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד.		

גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : ש. עיקרי : השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות. פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות. ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים וואו לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש. מוצע : 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן. ש. שירות : המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד-ראה ממ"ד. לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה. יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות. בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלבויות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת. במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה.		

ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+עובי קירות. חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח. תכנית צל : הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה. ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו). יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים. תימוכין קניינים : בוצע בדיקת תימוכין קניינים לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש בבקשה הנ"ל עפ"י הצהרת מהנדס וכן הבניין נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה.		

שפי"ע-התקבל אישור. חוות דעת אדריכלית : המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול. המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות. בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין. לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד הקלה לבניה מעבר להוראות התבע בהתאם לבניה הקיימת בקומה מתחת,	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול.

המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות.

בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין.

לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון.

סטייה ניכרת :

"כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)" - סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירות ושלביות ביצוע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 12 (א, 2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה

ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי".

- המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי, הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי

שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטייה ניכרת.

יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות.

קווי בניין :

יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתן עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א')

במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטייה ניכרת, נושא זה ייבחן לאחר קבלת עדכון קווי הבניין ממחלקת המידע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות.

פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות.

ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים וואו לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש.

מוצע: 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן.

ש. שירות:

המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד- ראה ממ"ד.

לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה.

יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות.

בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלביות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת.

במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+ עובי קירות.

חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח.

תכנית צל:

הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה.

ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו).

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2021/0004.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטייה וגייה
עורך הבקשה	אדריכל אסתרקינד מיגל
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה סמטה 12 , צור באהר צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13513	תחילת תוקף	10/02/2012			
308742	תחילת תוקף	16/06/2018			
308742	תחילת תוקף	16/06/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

אין היתרים קודמים בחלקה, זהו היתר ראשון בחלקה .

מהות הבקשה :

מצב קיים :מגרש ריק

מצב מוצע :

מדובר בבניין מדורג בן 7 קומות כאשר 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת המשמשות לחניון ומגורים,

קומת כניסה 31 -קומות מעל הכניסה הקובעת הבניין כולל מגורים מסחר וחניות .

ברחוב אל מקפה בשכונת צור באהר, גוש : 30797 , חלקה [2] ארעית בתצ"ר .

פיתוח שטח - מוצע פיתוח שטח הכולל גינן, ריצוף, גדרות, קירות תומכים וגישה לחניון .

קומת מרתף מפלס 9.00 : - מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת מקורה .

קומת מרתף מפלס 6.00 : - מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומת מרתף מפלס 3.00 : - מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה קרקע מפלס : 0.00 - מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים וממ"ד, כמו"כ מוצע בינוי המשמש למסחר וכולל ממ"ד

קומה א' מפלס + 4.50 : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-21 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות .

קומה ב' מפלס + 7.50 : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-21 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות .

קומה ג' מפלס + 10.50 : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-21 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות .

קומת גג מפלס : +13.50 מוצעת הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג

קומת גג מפלס , +13.50, +16.00, +12.00 תכנית גגות הכוללת ניקוז

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות עפ"י החלטת וועדה מפורט בחו"ד :

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 06/08/2021

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תנאי להעברה לגורמים :

"אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 308742 תחילת תוקף : 16/06/2018 ייעוד הקרקע : דברי הסבר / רקע מקדים : התיק הובא לדיון חוזר בוועדת משנה בתאריך 17/07/2024 עבור אישורו כאשר במעמד הוועדה לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק הורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות. לאחר בדיקת האגף לענין הבעלויות עלתה הבקשה בפעם הנוספת לוועדה בתאריך 13/10/2024 וזאת עבור קבלת החלטת וועדה מסודרת להשלמת בדיקת בעלויות. בהחלטת הוועדה מפורטת התייחסות האגף לבחינה חוזרת של הבעלויות : "נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע". ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בתאריך 13/10/2024 בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע. יצוין כי נושא הבעלויות דרוש בדיקה אך מבחינת בדיקת האגף : ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים עליהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים : "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה".	11/09/2025	חוות דעת תכנונית

התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים. לאחר קבלת החלטת הוועדה התקבלה התייחסות והמלצה של עו"ד נויה גבע בתאריך 02/02/2025 המלצה כוללת : יש לוודא כי המוכתר שנתן אישורו לבקשה, מר עמיר חליל, היה המוכתאר של הכפר צור באהר ביום 21/02/2020 יש לשלוח לידיעת האפ"כ והאנ"נ את הבקשה להיתר מושא הבדיקה יש לקבל אישור מס רכוש בהתאם לנוהל ככל ומבקש ההיתר רכש זכויות מצד ג', יש להמציא את מסמכי שרשור הזכויות עד למבקש ההיתר בהתאם לנוהל. להלן התייחסות להמלצה : התקבל אישור מגב' אני פירו , סרוק בא.א. של הבקשה התקבל אישור מרויטל טבדי מנהלת מערך מידע תכנוני אשר מאשר כי ניתן להתקדם על סמך אישור האפוטרופוס. כלל המסמכים הרלוונטיים סרוקים בא.א של הבקשה. אישור מס רכוש הינו תנאי לקבלת היתר הוסף כתנאי לקבלת היתר.		
בתאריך 17/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום". "לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות" תשובת האגף לאחר בדיקת בעלויות חוזרת : "נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע". ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע.	13/10/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יצוין כי נושא הבעלויות דרוש בדיקה אך מבחינת בדיקת האגף : ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים : "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים. 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 : 308742 תחילת תוקף : 16/06/2018 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 17/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום". "לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות"	29/09/2024	חוות דעת תכנונית

תשובת האגף לאחר בדיקת בעלויות חוזרת : "נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע". ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע. - בתאריך 03/04/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742 : 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. תוקן ומוצעות סה"כ בבקשה 7 יח"ד ושטח עבור מרפאה. ש. עיקרי : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. חושב כנדרש כל המרפסות המקורות מחושבות כשטח עיקרי		

למרפסות. ש. שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. שטחי הבניה צומצמו למותר עפ"י טבלה 5. ח. מדרגות משותף : יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. - חושב כנדרש. מסחר / מוסדות ציבור : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן ...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. השטח המוצע עבור המרפאה כולל המרחב המוגן הינו 100 מ"ר (בקרוב), אצירת אשפה מוצעת בנפרד עבור המרפאה ולעניין החניות התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. לעניין אישור מבני ציבור, לא נדרש מתווק לארכיב אופטי הפטור. שלביות ביצוע : הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. - המוצע כעת כולל את כל הקומות עפ"י נספח הבינוי וע"כ אין צורך לפרסום הקלה עבור שלביות ביצוע.		

מסחר : קומת קרקע מפלס +0.00 : על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. עפ"י הוראות התכנית השטח עבור המסחר הינו עבור מרפאה וכעת ע"ב מציין זאת ע"ג ההרמוניקה כך שלא נדרש פרסום הקלה לשינוי מהייעוד התב"ע לשטח זה. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. גובה הגדרות חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לעניין זה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ניהול מי נגר : יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה עומד במותר. צובר גז : - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. בוצע, ישנו מיקום לבלוני גז בקומת הפיתוח. אצירת אשפה : -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. בוצע, ישנו מיקום לאצירת אשפה בקומת הפיתוח.		

ממ"ד : -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש, השטחים עבור ממ"ד מחושבים בקונטור הממ"ד בלבד. מרפסות זיו : קומה א' מפלס +4.50 : - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50 : - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיו ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה : *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיו לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. עניין המרפסות סודר, חושבו מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות, תוקן תיקון גרפי למרפסות בחזית. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וישנה התייחסות לדרישה לתכנון חניות עבור תא שטח 1. תנאי להעברה לגורמים : "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה".		

התווסף תנאי להעברה לגורמים. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפי"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. - התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים הושלמו.		
בתאריך 17/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום". "לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות" תשובת האגף לאחר בדיקת בעלויות חוזרת : "נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע". ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע. יצוין כי נושא הבעלויות דרוש בדיקה אך מבחינת בדיקת האגף : ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.	29/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תנאי להעברה לגורמים : "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים. 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.		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	17/07/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 308742 תחילת תוקף : 16/06/2018 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 03/04/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה :	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742 : 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. תוקן ומוצעות סה"כ בבקשה 7 יח"ד ושטח עבור מרפאה. ש. עיקרי : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. חושב כנדרש כל המרפסות המקורות מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. ש. שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. שטחי הבניה צומצמו למותר עפ"י טבלה 5. ח. מדרגות משותף : יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. - חושב כנדרש.		

מסחר / מוסדות ציבור : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן ...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. השטח המוצע עבור המרפאה כולל המרחב המוגן הינו 100 מ"ר (בקרו), אצירת אשפה מוצעת בנפרד עבור המרפאה ולעניין החניות התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. לעניין אישור מבני ציבור, לא נדרש מתוּק לארכיב אופטי הפטור. שלביות ביצוע : הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. - המוצע כעת כולל את כל הקומות עפ"י נספח הבינוי וע"כ אין צורך לפרסום הקלה עבור שלביות ביצוע. מסחר : קומת קרקע מפלס +0.00 : על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. עפ"י הוראות התכנית השטח עבור המסחר הינו עבור מרפאה וכעת ע"ב מציין זאת ע"ג ההרמוניקה כך שלא נדרש פרסום הקלה לשינוי מהייעוד התב"ע לשטח זה. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה.		

גובה הגדרות חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לעניין זה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ניהול מי נגר : יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה עומד במותר. צובר גז : - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. בוצע, ישנו מיקום לבלוני גז בקומת הפיתוח. אצירת אשפה : -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. בוצע, ישנו מיקום לאצירת אשפה בקומת הפיתוח. ממ"ד : -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש, השטחים עבור ממ"ד מחושבים בקונטור הממ"ד בלבד. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50 : - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50 : - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל		

למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה : *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. עניין המרפסות סודר , חושבו מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות, תוקן תיקון גרפי למרפסות בחזית. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וישנה התייחסות לדרישה לתכנון חניות עבור תא שטח 1. תנאי להעברה לגורמים : "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי להעברה לגורמים. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. - התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.		

-יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים הושלמו.		
ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים : "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.	27/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
שינוי מנספח בינוי חריגה מגובה גדרות המותרות	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742 : 7 יח"ד.	03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. ש.עיקרי : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף : יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. שלביות ביצוע : הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. מסחר : קומת קרקע מפלס +0.00 :		

על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר : יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז : - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה : -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד : -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50 : - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50 : - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה : *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה :		

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפי"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 308742 תחילת תוקף : 16/06/2018 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 13513	22/03/2022	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 101-0308742 תחילת תוקף 16/02/2018 (מגורים ומבנים ומוסדות ציבור). תכנית מס' 13513 תחילת תוקף 10/02/2012 (מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. יצוין- התב"ע החלה בחלקה הינה 0308742 כאשר מה שלא שונה במפורש בתב"ע זו הוראות תב"ע מס' 13513 ממשיכות לחול לרבות עניין שטחי הבניה. סטייה ניכרת : הוראות תכנית מס' 0308742 מגדירות כי כל חריגה מזכויות התב"ע, גובה, קווי בנין, קומות תיבחן עפ"י חוק התכנון והבניה לסטייה ניכרת. כמו כן ע"פ תכנית 13513 כל חריגה ממספר יח"ד והסעיף המורה על הריסה תהווה סטייה ניכרת. בבקשה ישנה סטייה המהווה סטייה ניכרת -ראה סעיף יח"ד. נספח בינוי : לתב"ע מס' 0308742 לא קיים נספח בינוי ותב"ע 13513 ישנו נספח בינוי מנחה אך עורך הבקשה מציע תכנית שונה לחלוטין מהנספח- על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע : הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלבויות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/04/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת יציאה לגג, 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742 : 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. גובה בניה : מוצע בבקשה : +16.00 מ' מפלס הגג העליון מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : +16.20 מ' עפ"י הוראות תכנית מס' 13513, המוצע אינו חורג מהגובה המותר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 0308742 מותרת העברת שטחים ממפלס אחד למשנהו ללא שינוי מסך שטחי הבניה המאושרים. ש.עיקרי : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 1,122 מ"ר. מעל לכניסה הקובעת :		

מותר עפ"י תב"ע : 926 מ"ר. מוצע בבקשה : 671.15 מ"ר המותר לבניה עפ"י תב"ע. מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 196 מ"ר. מוצע בבקשה : 241.17 מ"ר המותר לבניה עפ"י תב"ע. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה : 912.32 מ"ר - עומד במותר עפ"י התב"ע. השטח המוצע כולל שטח למסחר (יפורט בסעיף מסחר). בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא מחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחים עיקריים - עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 182 מ"ר. מעל לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 130 מ"ר. ש. שירות מוצע : סה"כ 156.48 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 52 מ"ר. ש. שירות מוצע : סה"כ 896.86 מ"ר , עפ"י תב"ע 0308742 שטח החניה לא נכלל במניין שטחי השירות כאשר ע"פ תכנית קודמת מותרים 850 מ"ר חניה. חניה : מוצע בבקשה שטח של 798.26 מ"ר - עומד במותר. 896.86 (ש.שירות מוצע) – 798.26 (חניה) = 98.60 מ"ר. עורך הבקשה חורג מהמותר עפ"י תב"ע מס' 13513 - על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף : מוצע בבקשה ח. מדרגות משותף כאשר עורך הבקשה מחשבו באופן לא נכון.		

-יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן ...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. גדרות : עפ"י תב"ע 0308742 גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר : יש לאפשר השארת שטחים חדירי מים שיהוו לפחות 52% מתוך שטח המגרש הכולל , יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז : עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז- יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה : עורך הבקשה לא מציג מיקום לתכנון אצירת אשפה-יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד אחד עבור כל יח"ד וממ"ד אחד עבור המסחר, סה"כ 11 ממ"דים.		

על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומת מרתף מפלס 6.00 - : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.70 מ' וברוחב 4.66 מ' ובשטח של 7.94 מ"ר. קומת מרתף מפלס 3.00 - : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.70 מ' וברוחב 4.66 מ' ובשטח של 7.94 מ"ר. קומה א' מפלס +4.50 : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. קומה ב' מפלס +7.50 : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. על עורך הבקשה : *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 02/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי. מוצעות 3 קומות חניה, כאשר הכניסה לחניון והגישה בין הכביש לחלקה לא ברור ויש לערוך תכנית מסודרת כפי שצוין ע"ג		

ההרמוניקה - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. אישור חיזוק מבנים : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : נספח בינוי :	22/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742 : 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. ש.עיקרי : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף : יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן ...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. שלביות ביצוע : הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.		

לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. מסחר : קומת קרקע מפלס +0.00 : על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר : יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז : - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה : -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד : -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיו : קומה א' מפלס +4.50 : - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50 : - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיו ללא גישה מעל למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה : *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות		

מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	04/01/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5

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	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע
16	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
17	רישום הערת אזהרה בגין זיקת ההנאה.
18	אישור מס רכוש בהתאם לנוהל - לקבל את אישור אני פירו לאישור
19	ככל ומבקש ההיתר רכז זכויות מצד ג, יש להמציא מסמכי שרשור הזכויות עד למבקש ההיתר בהתאם לנוהל (ע"פ נז"ה גבע)

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להעברה לגורמים :

"אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה".

התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0094.00</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש קומה מעל קומת חניה סה"כ 1 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו טיר פאדי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ראוידה , אום טובא .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' אל ראוידה בשכונת אום טובא.

היתרים קודמים :

החלקה ללא בינוי.

מוצע :

הקמת מבנה בן קומה 1 – קומת קרקע ע"ג קומת מרתף המשמשת לשירות, סה"כ 1 יח"ד.

פרסום :

בוצעה פרסום להקלה – חריגה מקו בנין

תום מועד התנגדויות : 03/06/2025 , ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון טרם הושלמו התנאים לדיון בוועדה וישנם ליקויים לתיקון בהרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : תכנית פיתוח סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי ריצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. סעיף 14(ד) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית, לצורך כך יסומן השביל בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים בהם הוא עובר. במסגרת הבקשה לא הוצגו דרכי גישה לחלקה, כמו כן לא הוצג הסימון הנדרש בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים שדרכם הוא עובר. עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "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 ובחלקים. קולטי שמש על הגג

סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע סעיף 14(ג) תותר בניה של יותר מבניין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבניינים, שבילי גישה וחניות. לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא היקף המושרה ביתר בניה, יש שוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. תנאים טרם דיון מחלקת מאור - נדחה מתאריך 12/08/2025 הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 12/08/2025 הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 27/07/2025 הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/6078 מתאריך 10/07/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה חריגה מקו בנין נספח בינוי תשריט בקני"מ 1:1250 מספר קומות סעיף 10 (ב) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות" מוצע בניית קומת קרקע ומרתף. עומד במותר גבהים מפלס רצפת גג : 6.00 + (671.00) / מעקה 7.10 + (672.05). אין בהוראות התכנית הגבלה לגובה המבנה. מספר יחידות דיור מוצע : 1 יח"ד חדשה. ללא הגבלה בהוראות התכנית, עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים : סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 591 מ"ר $295.5 \text{ מ"ר} = 591 \times 0.5$ סה"כ שטח עיקרי מותר : 295.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 91.25 מ"ר עומד במותר שטחי שרות : לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי. $23.64 \text{ מ"ר} = 295.5 \times 0.08$ סה"כ שטח שירות מותר : 23.64 מ"ר במסגרת הבקשה לא מוצע אחסנה ליח"ד החדשות. ממדים מוצע ממ"ד ליח"ד אחת. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.		

מרפסות זיז במסגרת הבקשה אין מרפסות. תכנית פיתוח סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי ריצופים, גינון, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. סעיף 14(ד4) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית, לצורך כך יסומן השביל בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים בהם הוא עובר. במסגרת הבקשה לא הוצגו דרכי גישה לחלקה, כמו כן לא הוצג הסימון הנדרש בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים שדרכם הוא עובר. חניה מוצע חניה בקומת המרתף עבור 1 מק"ח. עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "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 ובחלקים. קולטי שמש על הגג סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע סעיף 14(ג) תותר בניה של יותר מבניין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבניינים, שבילי גישה וחניות. לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא היקף המושרה ביתר בניה, יש שוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 26/02/2025 רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 06/05/2025 רשות שדות התעופה- התקבל אישור מתאריך 06/05/2025 תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 21/07/2025 ע"י כהן איתמר. הערה: - תנאי לתחילת עבודות יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. – נוסף כתנאי בהיתר. שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 08/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, העצים אינם בוגרים. מחלקת מאור - נדחה מתאריך 12/08/2025 הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם		

תברואה – התקבל אישור מתאריך 19/02/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 2 יחידת דיור יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 12/08/2025 הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 27/07/2025 הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חריגה בקו בניין	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	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	10

	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 רישום תצ"ר.	

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

טרם הושלמו התנאים לדיון בוועדה וישנם ליקויים לתיקון בהרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

תכנית פיתוח

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי ריצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה".

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

סעיף 14(ד) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית, לצורך כך יסומן השביל בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים בהם הוא עובר.

במסגרת הבקשה לא הוצגו דרכי גישה לחלקה, כמו כן לא הוצג הסימון הנדרש בתכנית מדידה הכוללת את המגרשים שדרכם הוא עובר.

עיצוב אדריכלי

סעיף 13(1) "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 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם.

שלביות ביצוע

סעיף 14(ג)

תותר בניה של יותר מבניין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבניינים, שבילי גישה וחניות.

לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא היקף המושרה ביתר בניה, יש שוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה.

תנאים טרם דיון

מחלקת מאור - נדחה מתאריך 12/08/2025

הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 12/08/2025

הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 27/07/2025

הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2011/0587.03</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מרתף, הוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תמר משה- דור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

יהושע בן נון 18, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30008	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	1	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

תיאור הבקשה :

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב יהושע בן נון, 18 בקעה. מדובר במגרש בניין בן מס' קומות, ומבנה קטן יותר בחלקו המערבי יותר. בבקשה זו מבוקש להוסיף מפלס של ממ"ד למבנה הקטן- לא ברור האם מבנה זה אושר כ"דירה". מדובר בבניין אופייני עפ"י סימון תוכנית 2878 ובהתאם לתיק המידע. קיימים היתרי בניה קודמים בחלקה זו: - 2011/587.02 בקשה שנסגרה, - 2011/587.01 בקשה לשינויים בסמכות מהנדס, - 2011/578.00 בקשה לשינוי פתח מחלון לדלת. בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. פרסום הקלות עפ"י תקנה 149 במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות - :תוספת מחסן עד 20 מ"ר- .הוספת ממ"ד- .הקלה מקו בניין צדדי וקדמי- .הקלה כמותית 6% בגין תוספת שטח עיקרי.

מידע קודם

מתאריך	

עפ"י החלטת הוועדה הקודמת מתאריך 29/09/2024 לא אושר להוסיף תוספות ע"ג המבנה הקיים היות ולא הוכח כי מדובר במבנה היסטורי ובהתאם לכך חלות עליו הוראות תב"ע 2878 לעניין תוספות בקונטור הבניין הקיים לבניין אופייני. לאחר דין ודברים הוגש בל"מ ובמקביל נעשו תיאומים ופגישות מול האגף והדרג המקצועי להתאמת המבוקש ולהוכחת קיום המבנה לפני שנת 1967 (להוכחה כי הבינוי קיים בהיתר) ולכך כי המבנה הינו מבנה היסטורי. התקבלו ההוכחות הנדרשות המתווקות לארכיב אופטי מתאריך 12/12/2024. לכן כעת המוצע עומד במותר היות ומוצע ממ"ד הכולל גישה מהדירה הקיימת ע"ג בניין אופייני והיסטורי וע"כ ניתן לבנות בהמשכיות לקונטור הבניה הקיימת. - מוצעת חצר אנגלית הכלולה גם באישור השימור אך ע"ב נדרשה להמציא חתך בחצר ע"מ להבטיח כי החצר לא עולה על גובה של 1.50 מ', יש להמציא חתך כזה כתנאי להעברה לגורמים. (התווסף תנאי ידני כתרשומת פנימית). בנוסף ע"ב נדרש להציג את הקירוי של המרפסת הקיימת להריסה- בוצע כנדרש. התקבלו תנאים טרם דיון , אישור שימור מתווק לארכיב אופטי, במערכת מסומן כנדרש לאישור, יסודר במערכת לאחר דיון. בפתיחת התיק הוצע מחסן שכעת מבוטל. כל הבינוי שהוצע בפתיחת התיק צומצם וכעת מוצע ממ"ד. לעניין אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה -היות ומוצע ממ"ד בלבד לא נדרש אישור מעבדה מוסמכת. תימוכין קניינים : בוצעה בדיקה במסגרת דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. התנגדויות : הוגשה התנגדות שעיקרה לשני עניינים : דרישה לזהירות יתירה בזמן ביצוע עבודות לכך שלא ייפגעו	16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

תשתיות קיימות עבור הבניין הקיים בחלקה. המתנגד טוען שישנו שימוש בשטח משותף והוא מודיע על כך אך אינו מתנגד לאישור התכנית. היות ומדובר בשימוש שטח של מבנה משני בחלקה (בחלקה ישנו בניין גדול ועיקרי בחלקה ומבנה היסטורי שטן בחלקה, המוצע הינו בתת הקרקע של המבנה המשני). היות והמוצע הינו חלק ממבנה זה , לא מדובר בשטח משותף ועוד לא מדובר בשטח שניתן לשימוש כלל הדיירים, בנוסף מדובר בממ"ד דבר חשוב כשלעצמו ומה עוד כי המתנגד עצמו טוען שאינו מסרב לאישור הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד דברי הסבר : - בתאריך 29/09/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין, בנוסף, לא הוכח מקור זכויות לבקשה בהתחשב בכלל הבניה הקיימת, לא התקבל אישור שימור ולא הוגש אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה. * כל התיקונים הנדרשים בוצעו ותואמו מול אגף הרישוי. בפתיחת התיק הוצעה תכנית הכוללת מחסן בשטח של 20 מ"ר, תוספת ממ"ד, חצר אנגלית ומדרגות פנימיות. עפ"י החלטת הוועדה לא אושר להוסיף תוספות ע"ג המבנה הקיים היות ולא הוכח כי מדובר במבנה היסטורי ובהתאם לכך	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

חלות עליו הוראות תב"ע 2878 לעניין תוספות בקונטור הבניין הקיים לבניין אופייני. לאחר דין ודברים הוגש בל"מ ובמקביל נעשו תיאומים ופגישות מול האגף והדרג המקצועי להתאמת המבוקש ולהוכחת קיום המבנה לפני שנת 1967 (להוכחה כי הבינוי קיים בהיתר) ולכך כי המבנה הינו מבנה היסטורי. התקבלו ההוכחות הנדרשות המתווקות לארכיב אופטי מתאריך 12/12/2024. לכן כעת המוצע עומד במותר היות ומוצע ממ"ד הכולל גישה מהדירה הקיימת ע"ג בניין אופייני והיסטורי וע"כ ניתן לבנות בהמשכיות לקונטור הבניה הקיימת. - מוצעת חצר אנגלית הכלולה גם באישור השימור אך ע"ב נדרשה להמציא חתך בחצר ע"מ להבטיח כי החצר לא עולה על גובה של 1.50 מ', יש להמציא חתך כזה כתנאי להעברה לגורמים. (התווסף תנאי ידני כתרשומת פנימית). בנוסף ע"ב נדרש להציג את הקירוי של המרפסת הקיימת להריסה- בוצע כנדרש. התקבלו תנאים טרם דיון , אישור שימור מתווק לארכיב אופטי, במערכת מסומן כנדרש לאישור, יסודר במערכת לאחר דיון. בפתיחת התיק הוצע מחסן שכעת מבוטל וכן גובה המחסן תוקן כך שלא מהווה שטח עיקרי. כל הבינוי שהוצע בפתיחת התיק צומצם וכעת מוצע ממ"ד. לעניין אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה -היות ומוצע ממ"ד בלבד לא נדרש אישור מעבדה מוסמכת. תימוכין קניינים : בוצעה בדיקה במסגרת דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. התנגדויות : הוגשה התנגדות שעיקרה לשני עניינים : דרישה לזהירות יתירה בזמן ביצוע עבודות לכך שלא יפגעו תשתיות קיימות עבור הבניין הקיים בחלקה. המתנגד טוען שישנו שימוש בשטח משותף והוא מודיע על כך אך אינו מתנגד לאישור התכנית.		

היות ומדובר בשימוש בשטח במבנה משני בחלקה והמוצע הינו חלק ממבנה זה לא מדובר בשטח משותף ועוד לא מדובר בשטח שניתן לשימוש כלל הדיירים, בנוסף מדובר בממ"ד דבר חשוב כשלעצמו ומה עוד כי המתנגד עצמו טוען שאינו מסרב לאישור הבקשה.		
הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין, בנוסף, לא הוכח מקור זכויות לבקשה בהתחשב בכלל הבניה הקיימת, לא התקבל אישור שימור ולא הוגש אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר. לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.80- במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר. המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ'- גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה- ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן. המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה. בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א- מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנוהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש. בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים. הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין- אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית. בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול- הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוכנית קומת קרקע- מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שינויים בפתחים- בחזית צפונית ודרומית- יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות. בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת החזית העיצובית והנראות הכללית. יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יחיד בהיתר. במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים. בחזית הראשית, צפון מזרחית מצויין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה. בנוסף, מצוין אזור של ריצוף- במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים. בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתיכים, נדרש לפרט יותר. כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות. לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום : 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר.		

החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים. לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש. 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.		
הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין, בנוסף, לא הוכח מקור זכויות לבקשה בהתחשב בכלל הבניה הקיימת, לא התקבל אישור שימור ולא הוגש אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר. לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80 במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר. המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ'- גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה- ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן. המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה.	16/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א- מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנוהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש. בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים. הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין- אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית. בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול- הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר. תוכנית קומת קרקע- מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שינויים בפתחים- בחזית צפונית ודרומית- יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות. בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת החזית העיצובית והנראות הכללית. יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יח"ד בהיתר. במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים. בחזית הראשית, צפון מזרחית מצויין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה. בנוסף, מצוין אזור של ריצוף- במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים. בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתיכים, נדרש לפרט יותר. כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות. לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום: 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר. החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים. לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2878 קבעה סעיף 8 : "נקבע בזאת... כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מאחר והתוכנית אושרה לפני 1986 ניתן לקבל הקלה כמותית למרות סעיף הסטייה הניכרת. נספח בינוי תוכנית 2878 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום : 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר. החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים. לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- אינו רלוונטי לבקשה זו, כיוון שמדובר בבינוי בקצה המגרש ולא לגבי הבניין עצמו. מספר יח"ד לא מצוין מספר יח"ד- לא מבוקש תוספת יח"ד, לא רלוונטי. גובה איננו רלוונטי.		

שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראה למבנה הקטן בו מבוקשת הבקשה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר. לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80 במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר. המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ'- גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה- ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן. המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה. בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א- מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנוהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש. בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים. הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין- אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית. בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול- הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר. תוכנית קומת קרקע- מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שינויים בפתחים- בחזית צפונית ודרומית- יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות. בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת		

החזית העיצובית והנראות הכללית. יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יח"ד בהיתר. במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים. בחזית הראשית, צפון מזרחית מצויין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה. בנוסף, מצוין אזור של ריצוף- במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים. בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתכים, נדרש לפרט יותר. כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות. לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ- 80 מ"ר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/06/2024. חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י. השלמת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.		
תוספת מחסן עד 20 מ"ר הוספת ממ"ד הקלה מקו בנין צדדי , וקדמי הקלה כמותית 6% בגין תוספת שטח עיקרי	14/05/2024	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
	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 שימור סופי.	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

עפ"י החלטת הוועדה הקודמת מתאריך 29/09/2024 לא אושר להוסיף תוספות ע"ג המבנה הקיים היות ולא הוכח כי מדובר במבנה היסטורי ובהתאם לכך חלות עליו הוראות תב"ע 2878 לעניין תוספות בקונטור הבניין הקיים לבניין אופייני.

לאחר דין ודברים הוגש בל"מ ובמקביל נעשו תיאומים ופגישות מול האגף והדרג המקצועי להתאמת המבוקש ולהוכחת קיום המבנה לפני שנת 1967 (להוכחה כי הבינוי קיים בהיתר) ולכך כי המבנה הינו מבנה היסטורי.

התקבלו ההוכחות הנדרשות המתווקות לארכיב אופטי מתאריך 12/12/2024.

לכן כעת המוצע עומד במותר היות ומוצע ממ"ד הכולל גישה מהדירה הקיימת ע"ג בניין אופייני והיסטורי וע"כ ניתן לבנות בהמשכיות לקונטור הבניה הקיימת.

- מוצעת חצר אנגלית הכוללת גם באישור השימור אך ע"ב נדרשה להמציא חתך בחצר ע"מ להבטיח כי החצר לא עולה על גובה של 1.50 מ', יש להמציא חתך כזה כתנאי להעברה לגורמים. (התוסף תנאי ידני כתרשומת פנימית).

בנוסף ע"ב נדרש להציג את הקירוי של המרפסת הקיימת להריסה- בוצע כנדרש.

התקבלו תנאים טרם דיון , אישור שימור מתווק לארכיב אופטי, במערכת מסומן כנדרש לאישור, יסודר במערכת לאחר דיון.

בפתיחת התיק הוצע מחסן שכעת מבוטל.

כל הבינוי שהוצע בפתיחת התיק צומצם וכעת מוצע ממ"ד.

לעניין אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה -היות ומוצע ממ"ד בלבד לא נדרש אישור מעבדה מוסמכת.

תימוכין קניינים :

בוצעה בדיקה במסגרת דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

התנגדויות :

הוגשה התנגדות שעיקרה לשני עניינים :

דרישה לזהירות יתירה בזמן ביצוע עבודות לכך שלא ייפגעו תשתיות קיימות עבור הבניין הקיים בחלקה.

המתנגד טוען שישנו שימוש בשטח משותף והוא מודיע על כך אך אינו מתנגד לאישור התכנית.

היות ומדובר בשימוש שטח של מבנה משני בחלקה (בחלקה ישנו בניין גדול ועיקרי בחלקה ומבנה היסטורי שטן בחלקה, המוצע הינו בתת הקרקע של המבנה המשני).

היות והמוצע הינו חלק ממבנה זה , לא מדובר בשטח משותף ועוד לא מדובר בשטח שניתן לשימוש כלל הדיירים, בנוסף מדובר בממ"ד דבר חשוב כשלעצמו ומה עוד כי המתנגד עצמו טוען שאינו מסרב לאישור הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2024/0127.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סובחי לואי
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית צפפה גוש 30915 חלקה ארעית 15 לפי
תצ"ר 2005/304 שכונה שרעפת רחוב אל נבי
יונס:

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
693473	תחילת תוקף	25/01/2020	1	מגורים ג	551

תאור הבקשה

התוכנית מציעה הקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, הכולל סך של 9 יחידות דיור.

במפלס 2.50-(קומת החניה): מוצעים מקומות חניה, מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

במפלס 0.00: מוצעת יחידות דיור אחת הכוללת ממ"ד, מרפסת, חדר מדרגות משותף ומחסנים.

הקומה הטיפוסית(מפלסים +3.20, +6.40, +9.60, +12.80): בכל אחת מהקומות מוצעות 2 יחידות דיור, כאשר כל יחידה כוללת ממ"ד, מרפסת, גישה לחדר מדרגות משותף ולמעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149.

"שינוי מנספח הבינוי"

"ניוד שטחים מעל ; ;הקרקע משטח שירות לשטח עיקרי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות 07/01/2025 לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה הנה בגוש 30915 בחלקה ארעית 15 בתצ"ר 2005/304 כאשר הבעלות נבדקה ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	יש לציין שהבעלויות נבדקו ע"פ הנוהל החדש, קיימת תרשומת מאני פירו בבקשה.
	נספח בינוי
	קיים נספח בינוי מפורט התוכנית המוצעות אינה תואמות לנספח הבינוי.
	מוצעת תוכנית לקומת חניה במפלס 2.50- כאשר לפי נספח הבינוי המאושר קיימת קומת חניה אחידה הכוללת מדרגות משותף ומעלית.
	תוכנית הבינו המוצעת שונה מנספח הבינוי המאושר במספר היבטים :
	מיקום וסידור החניות שונה ממה שאושר.
	מוצע מחסן אשר אינו מופיע כלל בנספח הבינוי.
	מיקום חדר מדרגות המשותף והמעלית שונה מהמיקום המופיע בנספח.
	שינויים אלה מהווים סטיה מהתכנון המאושר ודורשים בחינה מחודשת על ידי הוועדה.
	בנוסף קיים שינוי בקונטור המבנה המוצע לעומת הקונטור המופיע בנספח הבינוי.
	קומה קרקע מפלס 00 :

בקשה כוללת יחידות דיור, חדר משותף ומחסן קיים נספח בינוי מאושר אך התוכנית המוצעת אינה תואמת לו, וזאת מהסיבות הבאות: שטח המחסן המבוקש חורג מהמאוסר בנספח הבינוי, מבוקש מעבר למה שמותר על פי נספח. בתוכנית המוצעת אין חלקה פנימית בין המחסנים ומוצע מחסן בתוך מחסן מצב שאינו ניתן לאישור, יש לבצע חלוקה מסודרת וברורה של המחסנים בהתאם להוראות והנחיות התקן. היחידה המוצעת שונה מהמאוסר בנספח הן בגודל המרפסת, מיקומו והן בשטח יחידת הדיור עצמה ובקונטור. חדר המדרגות המוצע אף הוא שונה לעומת המיקום והקונטור המאושר בנספח הבינוי. קומה מפלס +3.20 במפלס זה מוצעת שתי יחידות, בשונה מהקובע במסמך הבינוי, בנוסף ביחס לדירה שמסומנת כיחידה מס' 2 חלקה המערבי אינו מעל המילוי, אלא מהווה קומה הממוקמת ישירות על הקרקע הטבעית לפיכך יש להציג בתוכנית את מצב הקרקע המדויק, לרבות מפת טופוגרפיה פני הקרקע בתוכנית גובה המילוי הקיים והצעת מילוי ככל שישנו לצורך תיאום והבהרה של השינויים מהנספח הבינוי המאושר. קומות ב' - ג' - ד' מהוות קומות טיפוסיות, כאשר תכנון הקומות המוצע שונה מהמאוסר, הן בקונטור המבנה והן במרפסות. לאור השינוי במבנה, לרבות שינויים בחדר המדרגות המשותף, נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר. יודגש כי מדובר בשינויים מהותיים לעומת הבינוי המאושר. הערה תכנונית: מאחר ובתוכנית המוצעת כוללת שינויים מהותיים לעומת נספח הבינוי המאושר, ובפרט: שינוי בקונטור הבנייה, שינויים בשטח המחסנים ובגודלם, בגודל המרפסות ובצורתם, בפרטי יחידות דיור ובמיקום חדר מדרגות משותף. לנוכח השינויים האמורים, נעשתה בקשה להקלה בגין שינוי מנספח הבינוי. לאור המשמעויות התכנוניות הנובעת מהשינויים המוצעים נדרש אישור מהנדס העיר לצורך בחינת השינויים ואישורם.		

רק לאחר קבלת עמדת מהנדס העיר ניתן יהיה להכריע אם לאשר את הבקשה או לדרוש התאמות נוספות. יש להבהיר כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בעניינים הנוגעים למס' קומות, לקווי הבניין ולסעיף 4.1.2 בתקנון. ניהול מי נגר לפי סעיף 4.1 יא יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. ולכן יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג תוכנית גדרות בהתאם לדרישות סעיף 4.1.2(1) לתקנון – "גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ובהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים קירות התמך לא עלו על 3 מטר." ככל שהגדרות המתוכננות אינן עומדות בהוראות התקנון. ובמידה שקיים אילוץ תכנוני המצדיק גובה גדרות החורג מהמותר – הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן כי תידרש הקלה, ככל שתימצא הצדקה לכך. צובר גז : יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת עיקרי מותר – 754 מ"ר. מוצע – 804.30 מ"ר מבקשים מעל המותר, חריגה של 50.3 מ"ר , יש להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר		

- יש להשלים את תנאי חוות הדעת של חברת החשמל כתנאי לגורמים, אף על פי שסומן במערכת כבוצע ייתכן שמדובר בתקלה טכנית. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 693473 תחילת תוקף : 25/01/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה : 693473 תחילת תוקף 25/01/2020 אזור מגורים ג'. תוכנית זו ביטלה תוכניות 4552 ו- תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה : מס' קומות / קווי בניין / סעיף 4.1.2 בתקנון.	29/09/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט התוכנית המוצעות אינה תואמות לנספח הבינוי. מוצעת תוכנית לקומת חניה במפלס 2.50- כאשר לפי נספח הבינוי המאושר קיימת קומת חניה אחידה הכוללת מדרגות משותף ומעלית. תוכנית הבינו המוצעת שונה מנספח הבינוי המאושר במספר היבטים : מיקום וסידור החניות שונה ממה שאושר. מוצע מחסן אשר אינו מופיע כלל בנספח הבינוי. מיקום חדר מדרגות המשותף והמעלית שונה מהמיקום המופיע בנספח. שינויים אלה מהווים סטיה מהתכנון המאושר ודורשים בחינה מחודשת על ידי הוועדה. בנוסף קיים שינוי בקונטור המבנה המוצע לעומת הקונטור המופיע בנספח הבינוי, כאשר בוצעה הקלה בנושא. קומה קרקע מפלס 00 : בקשה כוללת יחידות דיור, חדר משותף ומחסן קיים נספח בינוי מאושר אך התוכנית המוצעת אינה תואמת לו, וזאת מהסיבות הבאות : שטח המחסן המבוקש חורג מהמאושר בנספח הבינוי, מבוקש מעבר למה שמותר על פי נספח. בתוכנית המוצעת אין חלקה פנימית בין המחסנים ומוצע מחסן בתוך מחסן מצב שאינו ניתן לאישור, יש לבצע חלוקה מסודרת וברורה של המחסנים בהתאם להוראות והנחיות האגף, כאשר עבור כל דירה יהיה נחסן אחד בלבד ששטחו לא עילה על 20 מ"ר. היחידה המוצעת שונה מהמאושר בנספח הן בגודל המרפסת, מיקמוה והן בשטח יחידת הדיור עצמה ובקונטור. חדר המדרגות המוצע אף הוא שונה לעומת המיקום והקונטור המאושרים בנספח הבינוי.		

קומה מפלס +3.20 במפלס זה מוצעת שתי יח"ד, בשונה מהקובע במסמך הבינוי, בנוסף ביחס לדירה שמסומנת כיחידה מס' 2 חלקה המערבי אינו מעל המילוי, אלא מהווה קומה הממוקמת ישירות על הקרקע הטבעית לפיכך יש להציג בתוכנית את מצב הקרקע המדויק, לרבות מפת טופוגרפיה פני הקרקע בתוכנית גובה המילוי הקיים והצעת מילוי ככל שישנו לצורך תיאום והבהרה של השינויים מהנספח הבינוי המאושר. קומות ב' - ג' - ד' מהוות קומות טיפוסיות, כאשר תכנון הקומות המוצע שונה מהמאושר, הן בקונטור המבנה והן במרפסות. לאור השינוי במבנה, לרבות שינויים בחדר המדרגות המשותף, נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר. יודגש כי מדובר בשינויים מהותיים לעומת הבינוי המאושר. הערה תכנונית : מאחר ובתוכנית המוצעת כוללת שינויים מהותיים לעומת נספח הבינוי המאושר, ובפרט: שינוי בקונטור הבנייה, שינויים בשטח המחסנים ובגודלם, בגודל המרפסות ובצורתם, בפרטי יחידות דיור ובמיקום חדר מדרגות משותף. לנוכח השינויים האמורים, נעשתה בקשה להקלה בגין שינוי מנספח הבינוי. לאור המשמעויות התכנוניות הנובעת מהשינויים המוצעים נדרש אישור מהנדס העיר או מטעמו לצורך בחינת השינויים ואישורם. לפיכך ניתן אישור ראש צוות, המאשר כי אין מניעה לאשר מבחינה חזותית מלקבל התכנון המוצע כל עוד הנו עומד בכלל סעיפי התוכנית והנוהל האגפי. יש להבהיר כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בעניינים הנוגעים למס' קומות, לקווי הבניין ולסעיף 4.1.2 א בתקנון. _____ קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6148.00 מיום: 14/07/2022 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אך יש לסמנם בכל		

הקומות ע"מ לבדוק בצורה וודאית ומדויקת. מס' קומות מותרים 5 קומות מעל הכניסה הקובעת – עומדים במותר. ו – 2 קומות מתחת – עומדים במותר. גבהים גובה בניין יהיה 20.40 מטר מוצע 19.40 מטר. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני. אין מניעה לאשר. מס' יחידות דיור מותר 9 יח"ד, מוצע 9 יח"ד – עומדים במותר. ניהול מי נגר לפי סעיף 4.1 יא יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים. ולכן יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג תוכנית פריסת גדרות בהתאם לדרישות סעיף 4.1.2(1) לתקנון – "גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ובהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים קירות התמך לא עלו על 3 מטר." ככל שהגדרות המתוכננות אינן עומדות בהוראות התקנון. ובמידה שקיים אילוף תכנוני המצדיק גובה גדרות החורג מהמותר – הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן כי תידרש הקלה, ככל שתימצא הצדקה לכך.		

צובר גז : יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". – עומדים בדרישה, שטחי בניה שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת, עיקרי מותר – 754 מ"ר. מוצע – 804.30 מ"ר מבקשים מעל המותר, חריגה של 50.3 מ"ר , יש להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תב"ע. יש לציין כי עבור המרפסות, בנוסף לשטח העיקרי, מאושרים עד 90 מ"ר, כאשר בבקשה זו מוצעים 89.95 מ"ר. שטחי שרות מותר – 238 מ"ר. מוצע – 187.14 מ"ר עומד במותר. שטחי שרות : מתחת לכניסה הקובעת, שטחי שירות מותר הינו 625 מ"ר. שטחי שירות מוצע בתוכנית הינו 562.28 ענה למותר. ממדים מוצע 9 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז		

עבור המרפסות בנוסף לשטח עיקרי מגיע 90 מ"ר - מוצע 89.95 מ"ר עומדים במותר. המרפסות המוצעות רשאיות להיות מקורות ואין בכך כדי לשנות את שטחן המחושב. יובהר כי שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה, להמרה או לניוד שטחים. ומשכך אין חריגה מהוראות התקנון סעיף 4.1.2(א). _____ תכסית: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 551 מ"ר, שטח התכסית הינו 248 מ"ר יש להציג חישוב זו ע"ג הרמוניקה. _____ ממדים מוצע 9 ממ"דים בהתאם למספר 9 יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. _____ תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק ואושר על ידי מחלקת דסק שירות לקוחות – באחריותם. _____ תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – מאשר בתאריך 21/01/2025. הסדרי תנועה - מאושר בתאריך 26/30/2025. מחלקת דרכים – מאושר בתאריך 05/01/2025. חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 16/12/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 18/12/2024.		

חוות דעת אגף מאור – מאושר 09/12/2024. יש להשלים את תנאי חוות הדעת של חברת החשמל כתנאי לגורמים, אף על פי שסומן במערכת כבוצע ייתכן שמדובר בתקלה טכנית. _____ התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי ניוד שטחים מעל הקרקע משטח שירות לשטח עיקרי	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	יהיה תיאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו	13
	יהיה חוות דעת מחלקות אגף תושי"ה בעיקר בנוגע לחניה לשיפור פני העיר.	14
	יהיה חוות דעת המחלקה למדיניות תכנון.	15
	יהיה חוות דעת דרכים.	16
	יהיה חוות דעת מחלקת שפע גננות	17
	יהיה חוות דעת אגף תברואה.	18
	יהיה חוות דעת מחלקת מידע תכנוני לרישום תצ"ר	19
	יהיה חוות דעת רשות העתיקות	20
	.	21
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	22
	יהיה רישום תצ"ר.	23

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לציין שהבעלויות נבדקו ע"פ הנוהל החדש, קיימת תרשומת מאני פירו בבקשה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט התוכנית המוצעות אינה תואמות לנספח הבינוי.

מוצעת תוכנית לקומת חניה במפלס 2.50- כאשר לפי נספח הבינוי המאושר קיימת קומת חניה אחידה הכוללת מדרגות משותף ומעלית.

תוכנית הבינו המוצעת שונה מנספח הבינוי המאושר במספר היבטים :

מיקום וסידור החניות שונה ממה שאושר.

מוצע מחסן אשר אינו מופיע כלל בנספח הבינוי.

מיקום חדר מדרגות המשותף והמעלית שונה מהמיקום המופיע בנספח.

שינויים אלה מהווים סטיה מהתכנון המאושר ודורשים בחינה מחודשת על ידי הוועדה.

בנוסף קיים שינוי בקונטור המבנה המוצע לעומת הקונטור המופיע בנספח הבינוי.

קומה קרקע מפלס 00 :

בקשה כוללת יחידות דיור, חדר משותף ומחסן קיים נספח בינוי מאושר אך התוכנית המוצעת אינה תואמת לו, וזאת מהסיבות

הבאות :

שטח המחסן המבוקש חורג מהמאושר בנספח הבינוי, מבוקש מעבר למה שמותר על פי נספח.

בתוכנית המוצעת אין חלקה פנימית בין המחסנים ומוצע מחסן בתוך מחסן מצב שאינו ניתן לאישור, יש לבצע חלוקה מסודרת וברורה של המחסנים בהתאם להוראות והנחיות התקן.

היחידה המוצעת שונה מהמאושר בנספח הן בגודל המרפסת, מיקומו והן בשטח יחידת הדיור עצמה ובקונטור.

חדר המדרגות המוצע אף הוא שונה לעומת המיקום והקונטור המאושרים בנספח הבינוי.

קומה מפלס +3.20

במפלס זה מוצעת שתי יח"ד, בשונה מהקובע במסמך הבינוי, בנוסף ביחס לדירה שמסומנת כיחידה מס' 2 חלקה המערבי אינו מעל המילוי, אלא מהווה קומה הממוקמת ישירות על הקרקע הטבעית לפיכך יש להציג בתוכנית את מצב הקרקע המדויק, לרבות מפת טופוגרפיה פני הקרקע בתוכנית גובה המילוי הקיים והצעת מילוי ככל שישנו לצורך תיאום והבהרה של השינויים מהנספח הבינוי המאושר.

קומות ב' - ג' - ד' מהוות קומות טיפוסיות, כאשר תכנון הקומות המוצע שונה מהמאושר, הן בקונטור המבנה והן במרפסות.

לאור השינוי במבנה, לרבות שינויים בחדר המדרגות המשותף, נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר.

יודגש כי מדובר בשינויים מהותיים לעומת הבינוי המאושר.

הערה תכנונית:

מאחר ובתוכנית המוצעת כוללת שינויים מהותיים לעומת נספח הבינוי המאושר, ובפרט: שינוי בקונטור הבנייה, שינויים בשטח המחסנים ובגודלם, בגודל המרפסות ובצורתם, בפרטי יחידות דיור ובמיקום חדר מדרגות משותף.

לנוכח השינויים האמורים, נעשתה בקשה להקלה בגין שינוי מנספח הבינוי.

לאור המשמעויות התכנוניות הנובעות מהשינויים המוצעים נדרש אישור מהנדס העיר לצורך בחינת השינויים ואישורם.

רק לאחר קבלת עמדת מהנדס העיר ניתן יהיה להכריע אם לאשר את הבקשה או לדרוש התאמות נוספות.

יש להבהיר כי נספח הבינוי הינו מנחה, למעט בעניינים הנוגעים למס' קומות, לקווי הבניין ולסעיף 4.1.2 א בתקנון.

ניחול מי נגר

לפי סעיף 4.1.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. ולכן יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג תוכנית גדרות בהתאם לדרישות סעיף 4.1.2(1) לתקנון – "גובה גדרות סביב החלקה לא

יעלה על 1.20 מטר ובהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים קירות התמך לא עלו על 3 מטר."

ככל שהגדרות המתוכננות אינן עומדות בהוראות התקנון. ובמידה שקיים אילוץ תכנוני המצדיק גובה גדרות החורג מהמותר – הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן כי תידרש הקלה, ככל שתימצא הצדקה לכך.

צובר גז :

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

שטחי בניה

שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת

עיקרי מותר – 754 מ"ר.

מוצע – 804.30 מ"ר מבקשים מעל המותר, חריגה של 50.3 מ"ר , יש להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר

- יש להשלים את תנאי חוות הדעת של חברת החשמל כתנאי לגורמים, אף על פי שסומן במערכת כבוצע ייתכן שמדובר בתקלה טכנית.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2020/0005.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש 2 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בשיר עלי
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חי בשיר סמטה 6 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9481	תחילת תוקף	28/08/2010	25	אזור מגורים מיוחד	912

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ג'בל מוקבר, רחוב חי בשיר סמטה 6, גוש : 31249, מגרש : 25.

הבקשה מציעה בניין מגורים חדש, בן 3 קומות מעל קומת חנייה. סה"כ 4 יח"ד ע"ג שטח ללא בינוי.

במגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות.

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:

"הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת גובה לבניין מעל המותר בתבע"

"הקלב מנספח בינוי"

#x200f#x200f #x200f#x200f13/05/2025#x200f#תאריך תום מועד הגשת התנגדויות#x200f#

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
29/09/2025	היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025 ולא ניתן לאפשר הקלות. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : גבהים עפ"י נספח בינוי מס' 1, הגובה המירבי המותר לבנייה, הינו : 00.962 מ'. עפ"י הבקשה, הגובה המירבי המוצע, הינו : 632.70 מ', לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח : "הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת גובה לבניין מעל המותר בתב"ע" לאחת התייעצות עם מנהל אגף רישוי, יואל שבת- לא ניתן לאפשר הקלות, היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025. לפיכך, לא ניתן לאשר את ההקלה לגובה המבוקש. על עורך הבקשה לשנות את התכנון ולבצע התאמות חפירה במגרש, כך שלא ייווצרו פערי מפלסים וניתן יהיה לנצל את הגובה המותר עפ"י הנספח, ללא צורך בהקלה. עוד יצוין כי בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו

שטחים לניצול. (כמפורט בסעיף שטחי בניה) לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית. שטחי בניה עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 52 : שטחי בנייה מעל הקרקע שטח עיקרי- 820 מ"ר. שטח שירות- 130 מ"ר. שטחי בניה מתחת הקרקע שטח שירות- 90 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים- שטחי בנייה מעל הקרקע עיקרי- 370 מ"ר. שירות- 65.32 מ"ר. שטחי בניה מתחת הקרקע עיקרי- 93.84 מ"ר. שירות- 18.63 מ"ר. ** עפ"י הוראות התכנית, בטבלת יעודי קרקע אין כלל זכויות בניה לשטח עיקרי מתחת לקרקע, והמותר לשטח שירות הוא 90 מ"ר בלבד. בבקשה המוצעת מופיעים שטח עיקרי של 93.84 מ"ר ושטח שירות של 18.63 מ"ר- סה"כ 112.47 מ"ר מתחת לקרקע. יש לחשב את שטח החניה כשטח שירות ולוודא כי סך שטחי השירות אינו חורג מהמותר (90 מ"ר).		

חניה- עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י " הוראות בניה -עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת." -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה. מרחק בין הבניינים עפ"י סעיף 5.2.6 "ישמרו מרחקים מינמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים". לבחינה סופית, יש להציג קו מדידה בין הבניינים בכל התכניות והחזיתות. תכסית מעל מפלס ה+0.00 עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים". מתחת למפלס ה+0.00 20% לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה, וכן חישוב עבור הבניין הקיים במגרש. יש לוודא כי סך התכסית של שני הבניינים יחד אינו עולה על 40% מעל ה-0.00 ו20% מתחת ל+0.00. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 07/05/2025 ע"י שני מזרחי- " 4 יח"ד . יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "		

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 ע"י רוטלוי שלומי " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק "" מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם . 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 : 9481 תחילת תוקף : 28/08/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתכנית המתאר ותכנית 2683 א' סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי ופיתוח מס' 1, הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנה. התכנית הינה מנחה למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבים. הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "הקלב מנספח בינוי", בגין גובה הבנייה המירבי (כמפורט בסעיף גבהים). קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5544.00 בתאריך 28/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 9481 לאזור מגורים מיוחד. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 25: "מספר קומות מוצע- 3." הבקשה מציעה בניין חדש בן 3 קומות מעל הקרקע+ קומת חניה. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים עפ"י נספח בינוי מס' 1, הגובה המירבי המותר לבנייה, הינו: 00.962 מ'. עפ"י הבקשה, הגובה המירבי המוצע, הינו: 632.70 מ', לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת גובה לבניין מעל המותר בתבע"- לאחת התייעצות עם מנהל אגף רישוי, יואל שבת- לא ניתן		

לאפשר הקלות, היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025. לפיכך, לא ניתן לאשר את ההקלה לגובה המבוקש. -על עורך הבקשה לשנות את התכנון ולבצע התאמות חפירה במגרש, כך שלא ייווצרו פערי מפלסים וניתן יהיה לנצל את הגובה המותר עפ"י הנספח, ללא צורך בהקלה. עוד יצוין כי בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול. (כמפורט בסעיף שטחי בניה) לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 25 : "מס' יח"ד- 8" בשטח המגרש קיים בניין מגורים הכולל 3 יח"ד, אשר אושר בתיק מס' 2020/0005.00. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד. $3+4=7$ יח"ד - לפיכך, המוצע עומד במותר. שטחי בניה עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 52 : שטחי בנייה מעל הקרקע שטח עיקרי- 820 מ"ר. שטח שירות- 130 מ"ר. שטחי בניה מתחת הקרקע שטח שירות- 90 מ"ר.		

עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים- שטחי בנייה מעל הקרקע עיקרי- 370 מ"ר. שירות- 65.32 מ"ר. שטחי בניה מתחת הקרקע עיקרי- 93.84 מ"ר. שירות- 18.63 מ"ר. במגרש קיים בניין נוסף, שאושר בתיק מס' 2020/0005.00, עפ"י טבלת חישובי שטחים, שטחי בנייה מעל הקרקע עיקרי קיים- 355.66 מ"ר. שירות קיים- 61.72 מ"ר. סיכום השטחים (קיים+ מוצע) מעל הקרקע: עיקרי- $370 + 355.66 = 725.66$ מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- $820 - 725.66 = 94.34$ מ"ר. שירות- $65.32 + 61.72 = 127.04$ מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- $130 - 127.04 = 2.96$ מ"ר. ** עפ"י הוראות התכנית, בטבלת יעודי קרקע אין כלל זכויות בניה לשטח עיקרי מתחת לקרקע, והמותר לשטח שירות הוא 90 מ"ר בלבד. בבקשה המוצעת מופיעים שטח עיקרי של 93.84 מ"ר ושטח שירות של 18.63 מ"ר- סה"כ 112.47 מ"ר מתחת לקרקע. יש לחשב את שטח החניה כשטח שירות ולוודא כי סך שטחי השירות אינו חורג מהמותר (90 מ"ר).		

חניה- עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י " ממ"ד עפ"י הבקשה, מוצעות שתי עמודות ממ"דים בצד המערבי, עבור דירות 1-4, כאשר שטח כל ממ"ד הוא 12.93 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העקרים. מרפסות בקומת קרקע ובקומה א' מוצעות מרפסות מקורות בצד המזרחי, בשטח של כ-3.40 מ"ר לכל דירה, המחושבות במסגרת השטחים העיקריים. הוראות בניה -עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת." -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה. מרחק בין הבניינים עפ"י סעיף 5.2.6 "ישמרו מרחקים מינמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים". לבחינה סופית, יש להציג קו מדידה בין הבניינים בכל התכניות והחזיתות. תכסית מעל מפלס ה+0.00 עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים". מתחת למפלס ה+0.00		

20% לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה, וכן חישוב עבור הבניין הקיים במגרש. יש לוודא כי סך התכסית של שני הבניינים יחד אינו עולה על 40% מעל ה-0.00 ו-20% מתחת ל+0.00. קיר תמך עפ"י סעיף 5.2.8 "קירות התמך המוצעים בתוכנית יהיו בגובה של 4 מטר לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב של 3 מטרים לפחות." שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 12/05/2025 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/01/2025. אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 07/05/2025 ע"י שני מזרחי- "4 יח"ד. יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 ע"י רוטלוי שלומי " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתקן "" מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם . מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת גובה לבניין מעל המותר בתבע הקלב מנספח בינוי	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	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
	רישום התצ"ר.	14
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	16

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025 ולא ניתן לאפשר הקלות.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

גבהים

עפ"י נספח בינוי מס' 1, הגובה המירבי המותר לבנייה, הינו : 00.962 מ'.

עפ"י הבקשה, הגובה המירבי המוצע, הינו : 632.70 מ', לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח :

"הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת גובה לבניין מעל המותר בתבע"-

לאחת התייעצות עם מנהל אגף רישוי, יואל שבת- לא ניתן לאפשר הקלות, היות והבקשה המקוונת הושלמה ביום 02.01.2025.

לפיכך, לא ניתן לאשר את ההקלה לגובה המבוקש.

על עורך הבקשה לשנות את התכנון ולבצע התאמות חפירה במגרש, כך שלא ייווצרו פערי מפלסים וניתן יהיה לנצל את הגובה המותר עפ"י הנספח, ללא צורך בהקלה.

עוד יצוין כי בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול. (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות

ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית.

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 52 :

שטחי בניה מעל הקרקע

שטח עיקרי- 820 מ"ר.

שטח שירות- 130 מ"ר.

שטחי בניה מתחת הקרקע

שטח שירות- 90 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים-

שטחי בנייה מעל הקרקע

עיקרי- 370 מ"ר.

שירות- 65.32 מ"ר.

שטחי בניה מתחת הקרקע

עיקרי- 93.84 מ"ר.

שירות- 18.63 מ"ר.

** עפ"י הוראות התכנית, בטבלת יעודי קרקע אין כלל זכויות בניה לשטח עיקרי מתחת לקרקע, והמותר לשטח שירות הוא 90 מ"ר בלבד.

בבקשה המוצעת מופיעים שטח עיקרי של 93.84 מ"ר ושטח שירות של 18.63 מ"ר- סה"כ 112.47 מ"ר מתחת לקרקע.

יש לחשב את שטח החניה כשטח שירות ולוודא כי סך שטחי השירות אינו חורג מהמותר (90 מ"ר).

חניה-

עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י "

הוראות בניה

-עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. " -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה.

מרחק בין הבניינים

עפ"י סעיף 5.2.6 "ישמרו מרחקים מינמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים".

לבחינה סופית, יש להציג קו מדידה בין הבניינים בכל התכניות והחזיתות.

תכסית

מעל מפלס ה+0.00

עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר

פיתוח שטח גם במגרשי המגורים".

מתחת למפלס ה-0.00+

20%

לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה, וכן חישוב עבור הבניין הקיים במגרש.

יש לוודא כי סך התכסית של שני הבניינים יחד אינו עולה על 40% מעל ה-0.00 ו-20% מתחת ל-0.00+.

תנאים טרם דיון

אגף שפי"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 07/05/2025 ע"י שני מזרחי- "4 יח"ד. יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 ע"י רוטלוי שלומי " אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מק"ח עבור 4 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתקן ""

מחלקת הדרכים - לא התקבלה תשובה מהגורם.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1971/0766.03</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יואן סולי נטף
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

כט בנובמבר 25 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	ג56	אזור מגורים 1 מיוחד	593
ג30009	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

דובר על מבנה אופייני לשימור ברחוב כ"ט בנובמבר 25, קטמון הישנה.

מוצע תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד חדשות ע"ג המבנה הקיים.

היתרים קודמים במבנה :

1945/2137- היתר תוספת על המבנה המקורי .

45/2137- לא נמצא היתר במערכות.

1971/766- היתר תוספת קומה- לפני ע"ב לא נבנה בפועל.

1971/766.1- לא נמצא היתר במערכות.

1971/766.2- לא יצא היתר.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

חריגה מקו בניין

שינוי גובה מרזב

שינוי מהוראות התוכנית

הקלה בעומק המרפסת 2מ במקום 1.5 מ המותרים

הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה

כאמור התקבל התנגדות במערכת ע"י עו"ד המייצג 2 דיירים בעלי תתי חלקות 1,5,6

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
רקע לבקשה	
הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 ,	

הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1.		

על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים.		

ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות." לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בישיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון . הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה : ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו. מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש " לאחרונה " גג ומעוניין לבנות עליו.		

כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב. בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה (כנראה בסמכות מקומית). לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room". אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות "ישנות" ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית. כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת להכרעת הוועדה המקומית לאחר שהתקבלה התייחסות היועמ"שית לפניה. להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים: מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים. חריגה מקו בנין מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ב'. המרפסות לא אושרו במחלקת השימור ע"כ יש להסירן מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.		

עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית שה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.	

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.		

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 , וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $351.43 - 444.75 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "		

חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ב' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. בנוסף, ע"פ סעיף 9ד' בתקנון התכנית, יותרו מרפסות זיזיות בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין אופייני, כך שבכל מקרה שתאושר מרפסת בבנין אופייני ישנו צורך בהקלה מהוראות סעיף זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.		

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל		

להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע : מגורים 1 רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : "לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי		

הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצוין בקומת מצוין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצוין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן		

קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגבי לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בשיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון .		

הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה : ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו. מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש " לאחרונה " גג ומעוניין לבנות עליו. כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב . בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה (כנראה בסמכות מקומית). לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room" . אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות " ישנות " ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית. כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו. בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת להכרעת הוועדה המקומית לאחר שהתקבלה התייחסות היועמ"שית לפניה. הלך ההתייחסות להוראות התכנית :		

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטייה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק" .. פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין"		

אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, ראה חו"ד מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".		

עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהה עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.		

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 , וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל. שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל : " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת		

לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חדרים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה.		

הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו).		

התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף		

הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל מהיום לחברי הוועדה.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הוועדה להלן חוות דעתי :	21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה. לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת		

המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגבי לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע		

לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות." להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים: מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים. חריגה מקו בנין מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' - מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)		

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית שה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית		

החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל.		

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. מרפסות זיז		

מוצע 2 מרפסות זיו בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך		

18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940.		

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 , הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה . התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה : " בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי : לעניין זכויות הקניין בגג : מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים. למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו. לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד. יש לדחות טענה זו. הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין. הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור. לעניין זכויות הבניה : המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו). עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין. לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה.		

לעניין הקומות וחישוב הזכויות : על פי סעיף 9ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1. על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים. התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת. מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר. שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת. אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945. ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר". חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות. חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות. בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד. המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן		

שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגבי לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים. ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר. ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר. באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה." ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " להלן ההתייחסות להוראות התכנית: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :		

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1250:1 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."		

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה חו"ד מפורטת לעיל. גבהים ע"פ סעיף 9 ג,1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.		

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה. שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 , וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל.		

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל: " במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג. זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה. כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. " חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.		

תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חדרים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון		

איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.		

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר		

בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : הוועדה דוחה את ההכרעה על לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה לעניין זכויות הבניה לאחר קבלת חו"ד הבקשה תובא לדיון פנימי.	29/04/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."	28/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג		

הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן עפ"י תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף		

תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).		

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 \times 93.32 = 188.6064$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת עפ"י החלק היחסי של כל דייר. עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות		

על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ"ר. 80 בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע		

מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.		

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940. "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות. הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתוכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9 ב' מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , אך		

תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית וזאת עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל. מספר יחידות דיור התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $93.32 = 444.75 - 351.43$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית.		

כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 = 6/276 * 93.32 \text{ מ"ר.}$ משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. עפ"י פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט. יהא זכאי לבנות על גג הנכס ..בהתאם לרישיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים.		

ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסיר מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התוכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר. בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.		

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת: תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.		

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
הוועדה בחנה את הבקשה ומחליטה לזמן את הצדדים להשמיע את טענותיהם בפני הוועדה .	31/12/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
	22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה עקב אי הוכחת שטחים לבקשה. כמו"כ המוצע מהווה סטיה ניכרת למספר הקומות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות		

מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית		

החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר לא ברור מהותה האם שטח עיקרי או שירות. ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 .		

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $6/276 * 93.32 = 2.02$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים - וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213		

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני		

מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. במידה ויידרש לשינויים בהתאם לעיל יש לקבל אישור מחודש לבקשה. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויואן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן.		

מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר	

בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר, הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1250:1 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית. ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."		

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרז , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג,1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה.		

ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $444.75 = 75\% * 593$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר"- שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר.		

בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $6/276 * 93.32 = 2.02$ מ"ר. משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.		

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.		

תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.		

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפית הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויזאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		

חריגה מקו בניין שינוי גובה מרזב שינוי מהוראות התוכנית הקלה בעומק המרפסת 2מ במקום 1.5 מ המותרים הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"	11
	אישור שימור סופי, התאמה בין ההרמוניקה הסופית של השימור להרמוניקה במערכת	12

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

רקע לבקשה

הבקשה נידונה בוועדת משנה להתנגדויות מיום 29.04.2025 ,

הוחלט ע"י הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת חו"ד דעת מהיועמ"ש לוועדה .

התקבלה חו"ד מעו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי לפיה :

" בהמשך להחלטת הועדה להלן חוות דעתי :

לעניין זכויות הקניין בגג :

מדובר במבנה אופייני ברחוב כ"ט בנובמבר 25. מבוקשת תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד על המבנה הקיים.

למבקשים זכות רשומה במחסן ובגג הצמוד לו.

לטענת המתנגדים המחסן נהרס וכפועל יוצא מכך בטלו זכויות המבקשים בגג הצמוד.

יש לדחות טענה זו.

הוועדה המקומית אינה קובעת זכויות קנייניות ובוודאי שאינה מבטלת זכויות הרשומות במרשם המקרקעין.

הוועדה בוחנת האם יש תימוכין קנייניים לבקשה, וניתן לבסס תימוכין קנייניים לבקשה על הרישום האמור.

לעניין זכויות הבניה :

המבקשים העבירו מכתב מעו"ד אליעזר רבלין מיום בו ציין כי הנכס נרכש על ידו בשנת 1981, וכי ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין חלוט לפיו זכויות הבניה בבנין שייכות לבעל הנכס (דהיינו : המחסן והגג הצמוד לו).

עו"ד ריבלין הבהיר כי הנכס נמכר ב 28.3.24 לאסולין, נטף וסורוקה, כאשר מכירת הנכס נעשתה בהסתמך על פסק הדין.

לאור האמור, ובהתחשב באמור בפסק הדין בע"א 749/76 חוות דעתי היא כי המבקשים יכולים לבנות ככל שהם מוכיחים עודפי זכויות המאפשרים את הבניה.

לעניין הקומות וחישוב הזכויות :

על פי סעיף 9'ב' לתכנית 2878 החלה על הנכס, מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באיזור מגורים 1.

על פי התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בגג הרעפים.

התכנית קובעת בסעיף 8 כי תוספת קומות מהווה סטיה ניכרת.

מעיון בבקשה עולה כי הבקשה היא לתוספת קומות מעבר למותר.

שטחי הבניה המוצעים גם הם מעל המותר כך שהבקשה מהווה סטיה ניכרת

המבקשים טוענים כי הדירות בקומת הקרקע לא חוקיות, קומת המרתף לא צריכה להיספר

כקומה והשטחים לא צריכים להיחשב כשטחים במסגרת הכוללת.

אין מחלוקת כי בקומת הקרקע קיימות שתי דירות וכי דירות אלה רשומות במסגרת הבית המשותף למעלה מ- 50 שנה

המבקשים שלחו מסמכים אשר, ככל הנראה, הם מתוך תיק היתר הבניה. ויודגש כי לא אותר היתר הבניה עצמו שניתן בשנת 1945.

ב מסמכים אלה מצויין בקומת מצויין באגף הימני "חנות" ובהמשך הקומה "חדר" ו"חדר". גם בקומה הראשונה מצויין באופן דומה "חדר".

חוות דעתי היא כי המסמכים שהגישו המבקשים אינם מלמדים כי הדירות בקומת המרתף אינן חוקיות.

חזקה כי הדירות שבקומת הקרקע, אשר אין מחלוקת שהן קיימות עשרות שנים, והן אף רשומות במרשם כדירות, הן חוקיות.

בערר ימ- 175-176/15 נדונה בקשה לבניית קומה שלישית ומעליה גג רעפים, כאשר תכנית 2874 התירה בניית 2 קומות בלבד.

המבנה שנדון בערר, בדומה לבניין נשוא הבקשה היה מבנה ישן שלא נמצא לו היתר בניה והמבקשים סימנו את הקומה התחתונה כקומת מחסנים. גם לגביו לא היתה מחלוקת כי השימוש בפועל בקומה התחתונה במשך שנים רבות הוא למגורים.

ועדת הערר קבעה כי יש לייחס את השימוש הקיים במבנה מזה שנים רבות בהתאם לבינוי הקיים, כשימוש בהיתר.

ועדת הערר קבעה כי מדובר במקרה ברור בו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר.

באמרת אגב, יצויין כי המבקשים מסתמכים על הצמדת הגג במסגרת רישום הבית המשותף כדי להוכיח זכויותיהם, ואינם יכולים לטעון בו זמנית כי אין להסתמך על רישום הבית המשותף ביחס לזכויות שבקומת הקרקע

לאור האמור, הבקשה הנדונה מהווה סטיה ניכרת במספר הקומות ובאחוזי הבניה."

ובבירור נוסף מול אילנית במייל מיום 21.07.25 חידדה :

" במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה.

כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "

לאחר מכן הבקשה נידונה בדיון שוטף בוועדה המקומית בישיבתה מיום 30.07.2025 כאשר הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום" על פי בקשת מנהל האגף, יואל שבת, וזאת לצורך בדיקת הטענות שהועלו על ידי עורך הבקשה במייל לחברי הוועדה ביום הדיון.

הטענות נבדקו ע"י עו"ד מיכאלי אילנית ולהלן התגובה :

ההסתמכות על תשריט הבית המשותף הנה בראש ובראשונה של המבקשים שלטענתם הוא מקור הזכויות וההצמדה שלהם, כאשר לא ניתן לטעון כנגד מסמך זה כאשר מסתמכים עליו.

מעבר לכך, לא מבטלים דירה קיימת עשרות שנים כאשר הדירות נבנו והשתמשו בהם כדירות מגורים לפני 1967 וממשיכים להשתמש בהם גם כיום וזאת בהליך מסוג זה שבפנינו, וזאת כדי לסייע בידי מי שרכש " לאחרונה " גג ומעוניין לבנות עליו.

כמובן שרוכש הגג שמבקש להסתמך על תשריט הבית המשותף, ידע על קיום הדירות והטענה גובלת בחוסר תום-לב.

בכל מקרה, הפתרון של המבקשים הוא הגשת תב"ע חדשה (כנראה בסמכות מקומית).

לטענה להיתרי בניה, גם היתר הבניה שהוגש מצביע על קיום דירות כאשר רשום "room".

אנו חוזרים ומדגישים שהוועדה המקומית לא מבטלת דירות " ישנות " ששימשו כדירות מלפני חוק התכנון והבניה, כך שהטענה לעניין גובה תקני של חללי מגורים איננה רלוונטית.

כפי שצוין בערר מס' 175-176/15 (שהוזכר בחו"ד המשפטית) גם במקרה בו סבורה הוועדה כי נכון לראות את קומת המרתף כמחסן, ולא כך במקרה הנדון, לאור המשמעות הקשה שיש בכך לבעלי הדירות אז לא ניתן לקבוע זאת בהליך הנוכחי מסוג זה שבפנינו.

בהתאם לכך, הבקשה מוחזרת להכרעת הוועדה המקומית לאחר שהתקבלה התייחסות היועמ"שית לפניה.

להלן ההתייחסות להוראות התכנית ולתיקונים הנדרשים :

מוצעים שטחים החורגים מאחווי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתוכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטים.

חריגה מקוו בנין

מוצעות מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ב'.

המרפסות לא אושרו במחלקת השימור ע"כ יש להסירן מהבקשה.

כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.

עפ"י התוכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק".

פורסמה הקלה - "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 9 ב'- מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחווי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתוכנית סה"כ 5 קומות.

ע"פ התוכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתוכנית. עפ"י התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

לסיכום עפ"י התוכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.

יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתוכנית , ראה חו"ד משפטית מפורטת לעיל.

גבהים

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים נגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה "שינוי גובה מרזב".

עפ"י הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת.

קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת עפ"י הנ"ל.

מספר יחידות דיור

התוכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התוכנית החלה בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ 33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.

אך כפי שיפורט בהמשך אין זכויות למבקש עבור אישור המוצע במתכונת שהוגשה.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

עפ"י תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה.

שטח החלקה הינו 593 מ"ר.

$$593 * 75\% = 444.75 \text{ מ"ר.}$$

444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב לא חישוב את שטח קומת המרתף.

ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות"

ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים.

במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר"

כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות.

ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה.

וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967, וכן בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי כמפורט לעיל.

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר.

בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל.

בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי.

$444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתוכנית, יש לצמצם.

ע"פ חו"ד עו"ד מיכאלי והחידוד שהתקבל במייל:

" במידה ונותרו זכויות בניה הם יכולים להשתמש בהם לשם בניה על הגג.

זאת, מאחר שניתן לקבל טענת המבקשים היא כי הכוונה בהסכם מול בעלי הדירות היתה הצמדת הגג כולל זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע הבניה על הגג, ועל בסיס הסכמה זו נרשם תקנון הבית המשותף ובוצעה מכירה.

כל בניה תבוצע, כמובן, תוך שמירה על הוראת סטיה ניכרת לעניין קומות. "

חישוב המדרגות

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.

מרפסות זיז

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ב' בחזית דרומית.

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.

בנוסף, ע"פ סעיף 9' בתקנון התכנית, יותרו מרפסות זיזיות בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בנין שאינו מסווג כבנין אופייני, כך שבכל מקרה שתאושר מרפסת בבנין אופייני ישנו צורך בהקלה מהוראות סעיף זה.

הוראות בניה :

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' :

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התוכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שימוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר.

בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"

עפ"י תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבנין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל.

יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו).

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות.

להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת :

תת חלקה 1- ויויאן סילבר.

תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן.

מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג.

תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה.

בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7.

בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940.

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין".

פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בין היתר מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה.

בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 21 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד ויויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7.

ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים.

סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר.

תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת. היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה שנידונה בוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0339.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות בניה ותוספת 5.2 קומות חדשות על פי תכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה טרא נדלן יזמות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה
מתכנן השלד	מהנדס ון זוהרן פנחס שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב יצחק ניסנבוים 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1388	תחילת תוקף	18/12/1969	1	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המשמשת לחניות. קיימות 16 יח"ד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו – 10 יח"ד. סה"כ 6.5 קומות ו 261 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מוצע בניית מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים וממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת חניה ומחסנים : מפלס 2.53- מוצע מחסנים בקומת העמודים המפולשת ומתחת לשטחי הרחבות.

עבור היח"ד בקומות הקיימות במפלסים 0.00, +3.00, +6.00, +9.00 מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל חדרי ממ"ד. מוצעת מעלית והריסה חלקית של חדר המדרגות הקיים ובנייתו מחדש למניעת עליית חצי קומה. מוצעות כמו כן מרפסות גג.

מעל הקומות הקיימות מוצעות 2.5 קומות הכוללות 10 יח"ד ובהן מרפסות זיז וגג וממ"ד.

תשריט בית משותף לשלושת מבנים מ - 1973

רקע סטטוטורי

רקע סטטוטורי- תוכניות :

תוכנית מס' 1388 משנת 1969 - תא שטח 1 בתוכנית, ביעוד אזור מגורים 2 לבניית שלושה מבנים המחוברים ע"י פרגולה כל מבנה יכלול קומת עמודים וחניה ו 4 קומות מעל תוך כדי דירוג. קביעת רצועת שצ"פ מצפון וממזרח (מעבר הולכי רגל בין הרחובות) ושטח לשצ"פ וממערב, קביעת רחוב חדש מדרום.

תוכנית מס' 1757 משנת 1972 הרחבת רחוב ניסנויים הערכתו מזרחה

תוכנית תת"ל 18 משנת 2014 - תוכנית חישמול מערך מסילות ארצי קובעת בחלק הצפוני רצועה מגבלות בניה ופיתוח (אלמ"ג) עקב קרינה (25 מ' מרחק אנכי) בכפוף לחו"ד מהממונה על קרינה בלתי ממיינת ממתקני חשמל.

התקבלה חו"ד מהנדס עיר מאת ילנה קוסה. להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
25/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
המלצת המחלקה	המבנה הינו חלק משלושה מבנים זהים באותה חלקה שנבנו ביחד ונמצאים במיקום אסטרטגי לאורך הציר הראשי של שדרות וויצמן בכניסה לעיר. במקום תנועה ערה של הולכי רגל לאורך הרחוב הראשי בין צומת גשר המיתרים המחבר את רובע כניסה לעיר, שכונת רוממה קריית משה והמרכז התחבורתי לצומת של רחוב גבעת שאול המשמש מעבר לטרמפיאדה הראשית של יציאה מהעיר וכניסה לליפתא. ישנה כאן הזדמנות לייצר תוכנית מתחמית תוך ראייה כוללת המיטיבה עם המרחב הציבורי שתהווה קטליזטור להתחדשות כלל האזור של הכניסה לעיר. התכנון המוצע של תמא תוספות אינו מצליח לגשר על הפרשי הגובה ולייצר מרקם עירוני מזמין ויעיל יותר הן כלפי פנים השכונה והן כלפי שדרות וויצמן שבו מוצעים מחסנים מעל הקרקע,

יש לציין כי בסמוך מקודמת תוכנית התחדשות עירונית של מתחם ריינס מס' תוכנית 1429083 המציעה חלופי שטחים תוך בינוי אינטנסיבי על הציר הראשי והעברת השצ"פ הקיים במקום, פנימה לתוך השכונה. לאור זאת ולאור התכנון המוצע התכנית מומלצת לדחייה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1388 תחילת תוקף : 18/12/1969 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 לא התקבלו תנאי בקשה מרחבית מאחר והבקשה הועברה מתכנון עיר עם המלצה לדחייה. חוו"ד הנדסית לא התקבלה חוו"ד שימור לא התקבלה. חוו"ד הסדרי תנועה לא התקבלה. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר א. תכנית מתאר 2000/ תכנית אב : אזור מגורים עירוני בניה עד 8 קומות ו 320 אחוז ותוספת 2 קומות מעל בניין קיים ב. הבקשה תואמת : לעניין קווי בניין וקומות. מוצע 7 קומות	25/09/2025	חוות דעת תכנונית

מעל רחוב נ יסנבויס ו- 8 קומות כלפי שדרות ויצמן, כ- 240% אחוזי בנייה (חישוב יחס של שליש מגודל חלקה) ג. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות כלפי רחוב ניסנבויס, מעל קומת חניה ומחסנים. כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4-5 קומות (נתונים ע"פ – תצ"א). ד. תקן חנייה עירוני – גבוה. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמ"א"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה, מוצע על בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה 2.5 קומות חדשות, ומוצע על 16 יח"ד קיימות 10 יח"ד חדשות. הקלה בעומק מרפסות זיז עד 2 מ' במקום 1.5 מ'. הקלה בגודל יח"ד חדשות מעל 80 מ"ר ועד 90 מ"ר. יצירת נסיגות וניוד שטחים לקומות החדשות. הבקשה לא עברה הליך פרסומי מאחר והועברה ממחלקת תכנון עם המלצה לדחייה. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 לבקשה בתחום העיר ההיסטורית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038. חישוב שטחים הבקשה מציעה תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד ו-2.5 קומות בהתאם להוראות תכנית 10038.		

קומות חדשות בהמשך לסעיף לעיל, הבקשה מציעה 2.5 קומות נוספות בהתאם להוראות תכנית 10038. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות לבקשה. הבקשה לא עברה הליך פרסומי מאחר והועברה ממחלקת תכנון עם המלצה לדחייה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה, מוצע על בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה 2.5 קומות חדשות, ומוצע על 16 יח"ד קיימות 10 יח"ד חדשות הקלה בעומק מרפסות זיז עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ הקלה בגודל יח"ד חדשות מעל 80 מ"ר ועד 90 מ"ר יצירת נסיגות וניוד שטחים לקומות החדשות	14/07/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

המלצת המחלקה

המבנה הינו חלק משלושה מבנים זהים באותה חלקה שנבנו ביחד ונמצאים במיקום אסטרטגי לאורך הציר הראשי של שדרות וויצמן בכניסה לעיר. במקום תנועה ערה של הולכי רגל לאורך הרחוב הראשי בין צומת גשר המיתרים המחבר את רובע כניסה לעיר, שכונת רוממה קריית משה והמרכז התחבורתי לצומת של רחוב גבעת שאול המשמש מעבר לטרמפיאדה הראשית של יציאה מהעיר וכניסה לליפתא. ישנה כאן הזדמנות לייצר תוכנית מתחמית תוך ראייה כוללת המיטיבה עם המרחב הציבורי שתהווה קטליזטור להתחדשות כלל האזור של הכניסה לעיר. התכנון המוצע של תמא תוספות אינו מצליח לגשר על הפרשי הגובה ולייצר מרקם עירוני מזמין ויעיל יותר הן כלפי פנים השכונה והן כלפי שדרות וויצמן שבו מוצעים מחסנים מעל הקרקע,

יש לציין כי בסמוך מקודמת תוכנית התחדשות עירונית של מתחם ריינס מס' תוכנית 1429083 המציעה חלופי שטחים תוך בינוי אינטנסיבי על הציר הראשי והעברת השצ"פ הקיים במקום, פנימה לתוך השכונה.

לאור זאת ולאור התכנון המוצע התכנית מומלצת לדחייה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0151.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, עבודות בדרכים, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הקמת תחנת מיישרים וקירות תמך עבור הקו הכחול של הרכבת הקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	אדריכל כהן ארי
מתכנן השלד	מהנדס כהן שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד המלך 1, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30017	8	לא
30017	6	לא
30197	165	לא
30197	68	לא
30197	176	לא
30197	77	לא
30197	79	לא
30197	115	לא
30197	163	לא
30197	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
תתל/86	תחילת תוקף	10/12/2019			
תתל/86	תחילת תוקף	10/12/2019			
תתל/86	תחילת תוקף	10/12/2019			

תאור הבקשה

תב"ע : - 178129 - הקו היכחול תחילת תוקף: 01\09\2018

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב דרך בית לחם.

עם חדר מדרגות ופיר הוצאת אויר עילי בגובה של 5 מ'.

חדר מיישרים מוצע בתא שטח : 3218

תא השטח ביעוד דרך מוצעת ומסומן כמתקן הנדסי.

בשטח של 345 מ"ר.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
28/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת : חדר מיישרים מוצע בתא שטח : 3218 (גליון 9 במסמכי התוכנית) תא השטח ביעוד דרך מוצעת ומסומן כמתקן הנדסי. בשטח של 345 מ"ר. התב"ע החלה במקום : 178129 - הקו הכחול. קווי בנין : התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בניין.

המבנה מתוכנן פולש לתאי השטח הסמוכים-3217 המסומן בתכנית כייעוד דרך מוצעת וחניה. 31071 המסומן כדרך קיימת וחניה. ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור לא תחרוג מגבולות התוכנית. הסטייה של חדר השנאים אינו עולה על 10 מ' ולכן אין צורך בפירסום. שימושים : תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (גיליון 9 מתוך 19) שימושים המותרים בדרך מוצעת : כאמור בסעיף 4.1.1 השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכו' שטחים : שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע : 350 מ"ר. מוצע : 0 שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע : 0 מוצע : 345 מ"ר. הערה ד' בטבלת שטחים : בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע. מספר קומות : מספר קומות המותרים מעל הקרקע : 1 מוצע : 1 מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1 (גובה לא מצויין בטבלה)		

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית. טכני : יש לתקן עפ"י תכנית a המלצה : קווי בנין : התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בניין. המבנה מתוכנן פולש לתאי השטח הסמוכים-3217 המסומן בתכנית כייעוד דרך מוצעת וחניה. ו3107 המסומן כדרך קיימת וחניה. ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור לא תחרוג מגבולות התוכנית. הסטייה של חדר השנאים אינו עולה על 10 מ' ולכן אין צורך בפרסום. שימושים : תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (גיליון 9 מתוך 19) שימושים המותרים בדרך מוצעת : כאמור בסעיף 4.1.1 השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכ'.		

שטחים : שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע : 350 מ"ר. מוצע : 0 שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע : 0 מוצע : 345 מ"ר. הערה ד' בטבלת שטחים : בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע. מספר קומות : מספר קומות המותרים מעל הקרקע : 1 מוצע : 1 מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1 (גובה לא מצוין בטבלה) התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. טכני : יש לתקן עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : תתל/86 תחילת תוקף : 10/12/2019 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :	08/09/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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
	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
	לקבלת היתר נדרש אישור סופי של מחלקת דרכים.	14
	בכפוף לתנאי להוצאת היתר: אישור אדריכל העיר לפרטי חיפוי הפירים ופרטי הפיתוח (כולל ערוגות, עומקי שתילה וריצופים).	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת:

חדר מיישרים מוצע בתא שטח: 3218 (גליון 9 במסמכי התוכנית)

תא השטח ביעוד דרך מוצעת ומסומן כמתקן הנדסי.

בשטח של 345 מ"ר.

התב"ע החלה במקום: 178129 - הקו הכחול.

קווי בנין:

התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בנין.

המבנה מתוכנן פולש לתאי השטח הסמוכים-3217 המסומן בתכנית כייעוד דרך מוצעת וחניה.

31071 המסומן כדרך קיימת וחניה.

ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור לא תחרוג מגבולות התוכנית.

הסטייה של חדר השנאים אינו עולה על 10 מ' ולכן אין צורך בפירסום.

שימושים:

תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (גיליון 9 מתוך 19)

שימושים המותרים בדרך מוצעת:

כאמור בסעיף 4.1.1

השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה': מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים: חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכו'

שטחים:

שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע: 350 מ"ר. מוצע: 0

שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע: 0 מוצע: 345 מ"ר.

הערה ד' בטבלת שטחים: בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

מספר קומות:

מספר קומות המותרים מעל הקרקע: 1 מוצע: 1

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע: 1 מוצע: 1

(גובה לא מצויין בטבלה)

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית.

טכני :

יש לתקן עפ"י תכנית a

המלצה :

קווי בנין :

התכנית אינה תואמת נספח בינוי לעניין קווי בנין.

המבנה מתוכנן פולש לתאי השטח הסמוכים-3217 המסומן בתכנית כייעוד דרך מוצעת וחניה.

31071 המסומן כדרך קיימת וחניה.

ד-8- הועדה המקומית, לאחר תאום עם הגורם המוסמך, רשאית לאשר הסטה העולה על 10 מ' ובלבד שההסטה לא תעלה על 50 מ' מגבולות תא השטח בו מסומן המתקן ההנדסי, לאחר פרסום לציבור באופן דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לעניין הקלה. ההסטה כאמור לא תחרוג מגבולות התוכנית.

הסטייה של חדר השנאים אינו עולה על 10 מ' ולכן אין צורך בפרסום.

שימושים :

תא השטח מוגדר כדרך מוצעת ומסומן בתשריט מתקן הנדסי. (גיליון 9 מתוך 19)

שימושים המותרים בדרך מוצעת :

כאמור בסעיף 4.1.1

השימושים המותרים עפ"י התב"ע בסעיף 4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג וכו'

שטחים :

שטחים המותרים עיקרי מעל הקרקע : 350 מ"ר. מוצע : 0

שטחים המותרים עיקרי מתחת הקרקע : 0 מוצע : 345 מ"ר.

הערה ד' בטבלת שטחים : בכל תאי השטח למיתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים מאושרים

מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה והמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

מספר קומות :

מספר קומות המותרים מעל הקרקע : 1 מוצע : 1

מספר קומות המותרים מתחת לקרקע : 1 מוצע : 1

(גובה לא מצוין בטבלה)

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

טכני :

יש לתקן עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2024/0036.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התקנת מעלית חיצונית, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	מעלית אל בית ספר גוואטמלה. כולל דרכי גישה למעלית ופיתוח שטח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ממליה קובי
עורך הבקשה	אדריכל דגן טובה
מתכנן השלד	ברדח אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קולומביה 0 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4571	תחילת תוקף	04/12/1994			

תאור הבקשה

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם.

בגוש 30435/85

העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

בוצע פרסום לפי סעיף 149

הבקשה הוגשה ע"י- אגף תושי"ה.

בעל הזכות בנכס- אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
28/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תנאים שהתקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ולהוסיף תנאים בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה. חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם. בגוש 30435/85 העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... בוצע פרסום לפ סעיף 149 . לא התקבלו התנגדויות. התב"ע החלות במקום : 4571- מתקן למחלקת המים. ייעוד:שטח ציבורי פתוח. שימושים מותרים לפי תכנית בשטח ציבורי פתוח : השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים

ציבוריים. מעליות וחדרים טכניים : מוצע מעלית ממפלס +809.30+ למפלס +812.80 גובה גג המעלית במפלס : +818.10 שטח מוצע של מעלית : 10.50 מ"ר. ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 15497 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5% . המלצה : בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם. בגוש 30435/85 העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... התב"ע החלות במקום : 4571- מתקן למחלקת המים. ייעוד: שטח ציבורי פתוח. שימושים מותרים לפי תכנית בשטח ציבורי פתוח : השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. מעליות וחדרים טכניים : מוצע מעלית ממפלס +809.30+ למפלס +812.80 גובה גג המעלית במפלס : +818.10 שטח מוצע של מעלית : 10.50 מ"ר.		

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 15497 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5% המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. הערות על גבי הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4571 תחילת תוקף : 04/12/1994 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן	09/09/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		

תימוכין קניינים בשטח משותף יוזן ע"י הבוחן תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
יידוע ציבור בדבר הקמת מעלית לצורך הנגשת רחוב קולומביה לכוון בית ספר גוואטמלה	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
1 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
6 אישור פיקוד העורף הג"א	
7 אישור שירותי הכבאות	
8 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
9 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
10 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
11 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים שהתקבלו :

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ולהוסיף תנאים

בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת מחלקת דרכים- לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות.

חוות דעת תכנונית :

בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם.

בגוש 30435/85

העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד...

בוצע פרסום לפ סעיף 149 . לא התקבלו התנגדויות.

התב"ע החלות במקום : 4571- מתקן למחלקת המים.

ייעוד: שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים לפי תכנית בשטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

מעליות וחדרים טכניים :

מוצע מעלית ממפלס +809.30 למפלס +812.80

גובה גג המעלית במפלס : +818.10

שטח מוצע של מעלית : 10.50 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 15497 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5% .

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע מעלית להנגשת בית ספר גואטמלה מרחוב קולומביה בשכונת קרית מנחם.

בגוש 30435/85

העבודה כוללת בניית מעלית ועבודות פיתוח כגון הריסת קירות קיימים בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד...

התב"ע החלות במקום : 4571- מתקן למחלקת המים.

ייעוד: שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים לפי תכנית בשטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

מעליות וחדרים טכניים :

מוצע מעלית ממפלס +809.30 למפלס +812.80

גובה גג המעלית במפלס : +818.10

שטח מוצע של מעלית : 10.50 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 15497 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5% המותרים.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2020/0769.01</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה להיתר שינויים מתמ"א 38, תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד יצחק דהן בשם המבקשים
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הישיבה 12, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30825	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1288109	תחילת תוקף	28/09/2024			
1288109	תחילת תוקף	28/09/2024	1	מגורים ג	549
30081ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/769.01 הישיבה 12 גאולה (תב"ע חדשה לאחר תמ"א-1)

גוש: 30825 חלקה: 11

תב"ע: 1288109

מהות הבקשה:

מדובר בבניין בן 5 קומות ובו 14 יח"ד (בבניין מקורי 2.5 קומות ו-8 יח"ד) לו יצא היתר לתמ"א 38 בשנת

2023. המוצע בבקשה מבוקש ע"פ תב"ע נקודתית חדשה, והוא כולל תוספת קומת מרתף למחסנים ושימוש בחלל גג הרעפים עבור יח"ד חדשה וכן איחוד 2 יח"ד קיימות ליח"ד אחת, ללא שינוי במס' יח' הדיור - סה"כ 14 יח"ד. כמו כן מוצעות מרפסות זיז והגבהת גג הרעפים.

להלן תיאור הבקשה :

קומת מרתף, מפלס 2.50- : קומה קיימת ובה מחסנים ושטח לא חפור ע"פ היתר קודם.
מוצע שימוש בשטח זה עבור 13 מחסנים חדשים, מבואות והמשך חדר המדרגות הקיים כגישה למחסנים.
קומת קרקע, מפלס 0.00+ : עבור יח"ד קיימת מס' 1, מוצעת הרחבת מרפסת זיז מקורה בחזית צפונית.
קומה א', מפלס 3.40+ : עבור יח"ד קיימת מס' 4, מוצעת הרחבת מרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית.
קומה ג', מפלס 9.40+ : מוצעים שינויים בפתחים עבור יח' הדיור הקיימות בקומה.
קומה ד', מפלס 12.40+ : מוצע איחוד דירות מספר 12 ו- 13 ליח"ד 1, ביטול ממ"ד, המרתו לשטח עיקרי ושינויי פנים.
קומת חלל גג רעפים מפלס 15.40+ : מוצעת יח"ד חדשה מספר 14 הכוללת חדר ממ"ד.
מוצע המשך חדר המדרגות ופיר המעלית. מוצע שטח טכני לשימוש כלל הדיירים.
קומת גג מפלס 20.21+ : מוצעת הגבהת גג רעפים לגובה 20.21+. יתר הגג ללא שינוי.

היתרים קודמים :

- היתר בתיק 2020/0769.00 הופק בתאריך 04/06/2023 עבור "חיזוק ותוספת 2 קומות ו6 יח"ד לבנין בן 3 קומות ו8 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038".

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

מידע קודם

מתאריך	
28/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בבקשה מוצעת תוספת לבניין קיים הכוללת קומת מחסנים, מרפסות זיז, איחוד יח"ד ותוספת יח"ד בקומת גג רעפים.

המוצע תואם את התב"ע ואת נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח. -במפלס +0.00 מוצעת מרפסת מקורה שלא חושבה כנדרש, יש לחשבה מיתרת שטח עיקרי למרפסות ע"פ תב"ע (85.36 מ"ר) ולהציגה ברובוט בקוד ובצבע מתאים. - במפלס +15.40 מוצע שטח טכני עבור כלל הדיירים שחושב כשטח מחסן – יש לחשבו כשטחי מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע. גג : סעיף 4.1.2 א ו': כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש.. " – יש להציג את המתקנים ע"ג הגג החדש המוצע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1288109 תחילת תוקף : 28/09/2024 ייעוד הקרקע :	28/09/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לא נדרש. אין שינוי במס' יח"ד. כמו כן בתיק מקורי לא ניתן היה להתקין מקו"ח ואושר פטור מלא מהתקנת מקו"ח. חו"ד מחלקת תברואה : לא נדרש. ללא שינוי במס' יח"ד. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 19/05/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 28/05/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת השימור : לאשר את הבקשה מיום 10/03/2025 ע"י יהונתן צחור. הרמוניקה מאושרת על ידי מחלקת השימור נבדקה ונמצאה תואמת להרמוניקה בבקשה. חו"ד הנדסית : בקשה תואמת תב"ע עדכנית ללא דרישת חיזוקים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1288109 תחילת תוקף 28/09/2024 אזור מגורים ג'. 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 לפי המצוין בנספח הבינוי -המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 30/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ללא חריגה. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1. הבניה המוצעת בבקשה במפלס קומת המחסנים וקומת גג רעפים כולל מרפסות הזיז המוצעות הינם תואמים במדויק את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר. מחסנים : בבקשה מוצעים 13 מחסנים בנוסף למחסן אחד קיים לפי היתר קודם. סך מחסנים כמספר יח"ד הקיימות בבניין – קומת המחסנים תואמת את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : שטח עיקרי (כולו מעל הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,209.41 מ"ר. ע. קיים בבקשה : בסך של 244.91 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים). ע. מוצע בבקשה : בסך של 99.89 מ"ר. עבור יח"ד מס' 13 מוצע ביטול ממ"ד והפיכה לשטח עיקרי בסך של 13.21 מ"ר – תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. ש. שירות : שירות מתחת לכניסה :		

ש. מותר ע"פ תב"ע: בסך של 294.07 מ"ר. ש. קיים בבקשה: בסך של 34.51 מ"ר. ש. מוצע בבקשה: בסך של 232.71 מ"ר. חישוב: $294.07 > 267.22 = 34.51 + 232.71$ – אין מניעה לאשר. שירות מעל לכניסה: ש. מותר ע"פ תב"ע: בסך של 221.54 מ"ר. ש. קיים בבקשה: 41.29 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים). ש. מוצע בבקשה: בסך של 27.15 מ"ר השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח. -במפלס +0.00 מוצעת מרפסת מקורה שלא חושבה כנדרש, יש לחשבה מיתרת שטח עיקרי למרפסות ע"פ תב"ע (85.36 מ"ר) ולהציגה ברובוט בקוד ובצבע מתאים. - במפלס +15.40 מוצע שטח טכני עבור כלל הדיירים שחושב כשטח מחסן – יש לחשבו כשטחי מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע. גובה בניה: מותר ע"פ תב"ע (נספח בינוי): גובה מירבי של 20.21+, המוצע בבקשה תואם את המותר. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. בבניין קיימות 5 קומות מעל קומת מרתף. בבקשה מוצע המשך בינוי של קומת המרתף ושימוש בחלל גג רעפים כך שסה"כ בבניין 6 קומות מעל קומת מחסנים – כמותר. מס' יח"ד: מותר ע"פ תב"ע: סך של 14 יח"ד.		

בבקשה מוצע איחוד 2 יח"ד קיימות בקומה ד' מפלס +12.40 ליח"ד אחת וכן מוצעת יח"ד חדשה בקומת גג הרעפים מס' יח' הדיור אינו משתנה – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש. עצים: סעיף 4.1 ה': העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. גג: סעיף 4.1 ו (1): בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בבקשה מוצגים קולטים ע"ג הגג השטוח הקיים כנדרש. סעיף 4.1.2 א ו': כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש.. " – יש להציג את המתקנים ע"ג הגג החדש המוצע. -תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין – מוצעת גישה כנדרש. הריסות: סעיף 4.1 ד': "חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי לתחילת עבודות.." – חריגות הבניה המיועדות להריסה סומנו בתוכנית כדרישת התב"ע. 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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה מוצעת תוספת לבניין קיים הכוללת קומת מחסנים, מרפסות זיז, איחוד יח"ד ותוספת יח"ד בקומת גג רעפים. המוצע תואם את התב"ע ואת נספח הבינוי.

שטחי בניה :

השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח.

-במפלס +0.00 מוצעת מרפסת מקורה שלא חושבה כנדרש, יש לחשבה מיתרת שטח עיקרי למרפסות ע"פ תב"ע (85.36 מ"ר) ולהציגה ברובוט בקוד ובצבע מתאים.

- במפלס +15.40 מוצע שטח טכני עבור כלל הדיירים שחושב כשטח מחסן – יש לחשבו כשטחי מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע.

גג :

סעיף 4.1.2 א ו' : כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש..” – יש להציג את המתקנים ע”ג הגג החדש המוצע.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע”ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2017/0723.03</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים לתמ"א 38- תוספת קומה, ביטול ק. מרתף, הפיכת שימושי ק. קרקע ממגורים למחסנים, ש. פנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גולובינסקי חנוך
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רש"י 4 , זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	64	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 20. 6. 2019 הופק היתר בניה בתיק מס' 17 20 / 723. 00 ל הריסת מבנה קיים בן 2 קומות . במסגרת הבקשה נבנה בניין חדש בן 4.5 קומות וקומת מחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף.

מפלס 1.80 - : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים.

מפלס 2.4 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים.

מפלס 5.8 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים.

מפלס 8.5 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים.

מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף.

מפלס 1.4.20 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים.

מידע קודם

מתאריך	
28/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
	מחלקת הרשוי מצטרפת להמלצת מחלקת השימור ודוחה את הבקשה. מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס מפלס 1.80 - : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – לא ניתן לאשר את המחסנים בקומה זו מאחר והינם עיליים, סימון המפלס 1.80- אינו נכון ולא תואם להיתר המקורי (מוצג בהרמוניק ה a) מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף. מפלס 1.4.20 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – אין תוספת שטחים עיקריים מאחר ובוטלו שטחים עיקריים מהיתר מקורי לטובת התוספת הנ"ל. בקשה זו הינה הכשרת שינויים שנעשו במהלך הבניה. הוגשו 2 בקשות לשינויים הנ"ל 2017/723.1 ו – 2017/723.2 הבקשות נסגרו. במהלך הבקשות נדרש מעורך הבקשה להביא חוות דעת ממחלקת תכנון עיר עבור השינויים המוצעים אשר לא התקבלה. עפ"י טענת עורך הבקשה מחלקת תכנון עיר תלו את חוות דעתם בהחלטת וועדה בתכנית מס' 101-0905.133 ברחוב רש"י 12. לאחר בחינת התב"ע הנ"ל נראה כי אושרה עפ"י מדיניות

האיזור 4 קומות מעל מפלס הקרקע ושימוש בגג רעפים. חתכים וחזיתות מוצגות בתכנית a. כלומר התכנית המוצעת חורגת בקומה ובגובה. חוות דעת והמלצת מחלקת השימור הינה לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים: גובה בנוי מוצע בינוי בגובה 6 קומות הכולל הגבהה משמעותית וחורג משמעותית מגובה הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות בלבד וללא גג מוגבה. בנוסף מוצגים גבהי בינוי קיימים מאושרים להריסה שאינם תואמים לגבהים ולמפלסי כלל הקומות במבנה שאושרו בהיתר מקורי. שינוי ייעוד קומת קרקע ממגורים למחסנים – זאת על מנת לוותר על חפירת קומת מחסנים. הקומה הראשונה פונה לחזית רחוב רבינו תם המאפשרת שימוש למגורים ולא אחסנה כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן לאשר מחסנים עיליים. מה גם שגובה המחסנים יהיה 2.20 דבר שידרוש הנמכת תקרה אשר תפגע בפתחים לשימור. אטימת קומת קומת קרקע בחזית לרחוב רש"י ללא הצדקה תכנונית ואדריכלית. אטימת קומת קרקע וביטול קומת מגורים והגבהה הבניין בחריגה ממדיניות גורמת לחשש של שימוש בפועל במגורים ללא איטום. הקלות פורסמה ההקלה הבאה: " הקלה לתוספת קומה" התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד. הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים. בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית. שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהיו יח"ד לא תקינות.	

הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף. שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים. מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושילבי בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ"א.		
חוות דעת תכנונית מס" תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 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. שפ"ע – אושר שימור- הבקשה נדחתה ע"י המחלקה.	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס מפלס 1.80 - : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – לא ניתן לאשר את המחסנים בקומה זו מאחר והינם עיליים, סימון המפלס 1.80- אינו נכון ולא תואם להיתר המקורי (מוצג בהרמוניק ה a) מפלס 2.40 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 5.80 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 8.50 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף. מפלס 14.20 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – אין תוספת שטחים עיקריים מאחר ובוטלו שטחים עיקריים מהיתר מקורי לטובת התוספת הני"ל. בקשה זו הינה הכשרת שינויים שנעשו במהלך הבניה. הוגשו 2 בקשות לשינויים הני"ל 2017/723.1 ו 2017/723.2 – הבקשות נסגרו. במהלך הבקשות נדרש מעורך הבקשה להביא חוות דעת ממחלקת תכנון עיר עבור השינויים המוצעים אשר לא התקבלה. עפ"י טענת עורך הבקשה מחלקת תכנון עיר תלו את חוות דעתם בהחלטת וועדה בתכנית מס" 101-0905.133 ברחוב רש"י 12. לאחר בחינת התב"ע הני"ל נראה כי אושרה עפ"י מדיניות האיזור 4 קומות מעל מפלס הקרקע ושימוש בגג רעפים. חתכים וחזיתות מוצגות בתכנית a. כלומר התכנית המוצעת חורגת בקומה ובגובה. חוות דעת והמלצת מחלקת השימור הינה לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים : גובה בנוי מוצע בינוי בגובה 6 קומות הכולל הגבהה משמעותית וחורג משמעותית מגובה הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון עד 4		

קומות בלבד וללא גג מוגבה. בנוסף מוצגים גבהי בינוי קיימים מאושרים להריסה שאינם תואמים לגבהים ולמפלסי כלל הקומות במבנה שאושרו בהיתר מקורי. שינוי ייעוד קומת קרקע ממגורים למחסנים – זאת על מנת לוותר על חפירת קומת מחסנים. הקומה הראשונה פונה לחזית רחוב רבינו תם המאפשרת שימוש למגורים ולא אחסנה כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן לאשר מחסנים עיליים. מה גם שגובה המחסנים יהיה 2.20 דבר שידרוש הנמכת תקרה אשר תפגע בפתחים לשימור. אטימת קומת קומת קרקע בחזית לרחוב רש"י ללא הצדקה תכנונית ואדריכלית. אטימת קומת קרקע וביטול קומת מגורים והגבהת הבניין בחריגה ממדיניות גורמת לחשש של שימוש בפועל במגורים ללא איטום. הקלות פורסמה ההקלה הבאה: " הקלה לתוספת קומה" התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד. הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים. בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית. שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהוו יח"ד לא תקינות. הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף. שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים.		

מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלב בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .		
הבקשה ירדה מסדר היום על פי בקשת ר"צ לבחינה נוספת של הבקשה .	30/07/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס מפלס 1.80 + : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – התב"ע באיזור 2874 כפופה לתכנית המתאר אשר אינה מאשרת מחסנים עיליים לא ניתן לאשר. מפלס 4.20 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 8.50 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 8.50 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף – לא ניתן לאשר מפלס 1.40 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים – לא ניתן לאשר לא ניתן לאשר את הקומות הנוספות : לא ניתן לבקש תוספת קומות לאחר הריסת המבנה בתמ"א 38/2 מאחר והבניין נהרס וכבר לא ניתן לבקש תוספת זכויות מכח תכנית 10038. המוצע בבקשה חורג ממדניות האיזור הן בגובה והן במס הקומות הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון הינה עד 4 קומות וללא גג מוגבה. לא התקבל אישור שימור עבור הקומות הנוספות – התקבלה דחייה עד להגשת הרמוניקה מתוקנת.	21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

אין התאמה בין מפלסי הבנוי שאושרו בהיתר המקורי למוצע בהרמוניקה. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד. הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים. בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית. שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהיו יח"ד לא תקינות. הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף. שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים. מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלבי בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 ייעוד הקרקע :	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים. חוות דעת גורמים טרם דיון : הסדרי תנועה – אושר . איכות סביבה – דחייה אוטומטית . תברואה – אושר. שפ"ע – אושר שימור- הבקשה נדחתה ע"י המחלקה. חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס מפלס 1.80 + : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – התב"ע באיזור 2874 כפופה לתכנית המתאר אשר אינה מאשרת מחסנים עיליים לא ניתן לאשר. מפלס 4.2 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 5.8 +0 : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 5.8 + : שינוי מיקום המעלית וחדר המדרגות ושינויים פנימיים, שינוי בפתח הממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבוי אש והג"א. מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף – לא ניתן לאשר מפלס 1.4 20 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – שטחים עיקריים – לא ניתן לאשר לא ניתן לאשר את הקומות הנוספות : לא ניתן לבקש תוספת קומות לאחר הריסת המבנה בתמ"א 38/2 מאחר והבניין נהרס וכבר לא ניתן לבקש תוספת זכויות		

מכח תכנית 10038. המוצע בבקשה חורג ממדיניות האיזור הן בגובה והן במס הקומות הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון הינה עד 4 קומות וללא גג מוגבה. לא התקבל אישור שימור עבור הקומות הנוספות – התקבלה דחייה עד להגשת הרמוניקה מתוקנת. אין התאמה בין מפלסי הבנוי שאושרו בהיתר המקורי למוצע בהרמוניקה. הקלות פורסמה ההקלה הבאה : " הקלה לתוספת קומה" התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן : הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד. הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים. בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית. שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהוו יח"ד לא תקינות. הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף. שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים . מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלב בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .		
	11/03/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה לתוספת קומה ויחידת דיור.
	הקלה למימוש עודפי זכויות מכח תמ"א 38.
	הקלה לתוספת חדר מחוזק וממ"ד לצרכי מיגון.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	תשלום אגרת בניה	

המלצת האגף לדחות את הבקשה

מחלקת הרשוי מצטרפת להמלצת מחלקת השימור ודוחה את הבקשה.

מפלס 4.40 - : ביטול קומת מרתף – אין מניעה מלאשר באישור מהנדס

מפלס 1.80 - : ביטול מדרגות פיתוח, הסבת שטחי מגורים למחסנים ושינויים פנימיים – לא ניתן לאשר את המחסנים בקומה זו מאחר והינם עיליים, סימון המפלס 1.80- אינו נכון ולא תואם להיתר המקורי (מוצג בהרמוניקה ה a)

מפלס 11.15 + : מוצע תוספת 2 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר מחוזק כאשר אחת מהן דופלקס, מעלית והמשך חדר מדרגות משותף.

מפלס 4.20 + : קומת גג רעפים מוצע תוספת קומה לדופלקס – אין תוספת שטחים עיקריים מאחר ובוטלו שטחים עיקריים מהיתר מקורי לטובת התוספת הנ"ל.

בקשה זו הינה הכשרת שינויים שנעשו במהלך הבניה.

הוגשו 2 בקשות לשינויים הנ"ל 2017/723.1 ו – 2017/723.2 הבקשות נסגרו.

במהלך הבקשות נדרש מעורך הבקשה להביא חוות דעת ממחלקת תכנון עיר עבור השינויים המוצעים אשר לא התקבלה.

עפ"י טענת עורך הבקשה מחלקת תכנון עיר תלו את חוות דעתם בהחלטת וועדה בתכנית מס' 101-0905.133 ברחוב רש"י 12.

לאחר בחינת התבי"ע הנ"ל נראה כי אושרה עפ"י מדיניות האיזור 4 קומות מעל מפלס הקרקע ושימוש בגג רעפים. חתכים וחזיתות מוצגות בתכנית a.

כלומר התכנית המוצעת חורגת בקומה ובגובה.

חוות דעת והמלצת מחלקת השימור הינה לדחות את הבקשה מהטעמים הבאים :

גובה בנוי מוצע בינוי בגובה 6 קומות הכולל הגבהה משמעותית וחורג משמעותית מגובה הבנוי שנקבע במדיניות מע"ר צפון עד 4 קומות בלבד וללא גג מוגבה.

בנוסף מוצגים גבהי בינוי קיימים מאושרים להריסה שאינם תואמים לגבהים ולמפלסי כלל הקומות במבנה שאושרו בהיתר מקורי.

שינוי ייעוד קומת קרקע ממגורים למחסנים – זאת על מנת לוותר על חפירת קומת מחסנים. הקומה הראשונה פונה לחזית רחוב רבינו תם המאפשרת שימוש למגורים ולא אחסנה כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן לאשר מחסנים עיליים. מה גם שגובה המחסנים יהיה 2.20 דבר שידרוש הנמכת תקרה אשר תפגע בפתחים לשימור.

אטימת קומת קרקע בחזית לרחוב רש"י ללא הצדקה תכנונית ואדריכלית. אטימת קומת קרקע וביטול קומת מגורים והגבהת הבניין בחריגה ממדיניות גורמת לחשש של שימוש בפועל במגורים ללא איטומו.

הקלות

פורסמה ההקלה הבאה :

" הקלה לתוספת קומה"

התנגדויות

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן :

הפיכת שטחי מגורים למחסנים כאשר בפועל כבר משמש למגורים ומלוי קרקע מלאכותי במטרה לשנות את הגדרת השטחים ולרשום אותם כשטחי שרות בלבד.

הריסת חלקי המבנה המיועדים לשימור ופגיעה בערכים האדריכליים.

בניה הנוגדת את מדיניות האיזור ופגיעה במרקם העירוני של הבנייה הטורית ההיסטורית.

שימוש אסור בקומת המחסנים אשר בפועל יהוו יח"ד לא תקינות.

הריסת קומת המחסנים תהווה פגיעה קונסטרוקטיבית חמורה במבנה ובמבנים הצמודים בעלי הקיר המשותף.

שינוי ביסודות המבנה לאחר שכבר אוכלס עלול לגרום לשקיעות, סדקים וערער יציבות המבנים הצמודים. הריסה וחפירה בקו אפס במרקם היסטורי היא פעולה מסוכנת אשר עלולה לפגוע בקירות משותפים ולגרום לנזקים בלתי הפיכים .

מדובר בבקשה שהיא הפרה של מדיניות תכנון ברורה ואישורה עלול לייצר תקדים שיאפשר בעתיד לכל יזם להפוך שטחים איכותיים לשטחי שירות ללא כל הצדקה ולבצע הרחבות ושלבי בנייה בלתי נגמרים המהווים פגיעה מתמשכת בשכנים אשר נשאו בהבנה את נטל הבניה הממושכת ותקופה ארוכה סבלו ממפגעים שנלוו לעבודות הבניה מכוח התמ " א .

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2024/0400.00
מספר סידורי	52

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה עפ"י תכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נופי המושבה הגרמנית בע"מ מ. כח גדי מילר
עורך הבקשה	אדריכל מאיר מיכל
מתכנן השלד	דוב בער קוזולובסקי
מספר מתנגדים	14
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עזריאל הילדסהיימר 15, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30010	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
ג30010	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0400.00 רחוב הילדסהיימר 15 – תמ"א 38/2

גוש : 30010

חלקה : 50

מהות הבקשה :

הבקשה הינה להריסת בניין קיים לשימור בן 2 קומות ו- 4 יח"ד והקמת 2 בניינים חדשים בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תוך שימור קיר החזית המזרחית בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 14 יח"ד בבניין החדש.

מידע קודם

מתאריך	
המלצת אגף רישוי מובא להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות. חדרים טכניים בשטח קומה א' – שטחים מוצעים מעבר ל- 2% המותרים – יש לצמצם שיעמוד בסך השטחים המותרים. חדר טרפו : ה תכנון המוצע אינו תואם להרמוניקה שאושרה ע"י חברת החשמל. יש להתאים לזו שאושרה מתאריך ה-30.07.24 . מרפסות שירות : מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר. יש להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים מוצעים 14 מחסנים בקומות החניה עבור 14 יח"ד, שטח המחסנים עולה על 8% השטחים המותרים, לא פורסמה הקלה. יש לצמצם לסך השטחים המותרים או לחילופין לפרסם הקלה על מחסנים עד 20 מ'. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מרפסות מוצעות מרפסות זיו ומרפסות גג בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בעומק העולה על 1.5 מטר המותרים - פורסמה על כך הקלה אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. עפ"י חוות דעת תכנון עיר תכנון המרפסות – מקובל. יש לצמצם עומק מרפסת זיו ל- 2 מ'. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עבור 14 יח"ד. חו"ד תכנון עיר - לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור לפיו, יש לתקן התייחסות לעצי ברוש שסומנו בכחול - לאדום - שימור : עצים מס' 1,3 בגבול מגרש קדמי ועצים לאורך גבול מגרש צפוני. לאישור מחלקת גננות . 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. פיתוח שטח : חו"ד תכנון עיר : לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה. בהתאם לכך, כלפי הרחוב יש להציג רצועת גינות משותפת בעומק של 1 מ' לפחות ולהציע נטיעות עצים גם לרבות נטיעות בתחום החצר המרוצפת בסמוך לשביל הגישה למבנה העורפי. חזיתות :		

חוו"ד מחלקת תכנון עיר : יש להציע תכנון של חזית המבנה בהתאם לאופי הבינוי הקיים ובהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : חוו"ד תכנון עיר : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). להציג פתרון מיזוג אוויר. להציג פתרון מסתורי כביסה. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30010ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בתאריך 29.7.2025 נידונה הבקשה בועדת התנגדויות. הועדה החליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת התייחסות של הצוות המקצועי לטענות שהושמעו ע"י המתנגדים במעמד הועדה.	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

במעמד הועדה הוסרה התנגדותו של אדון עמיאל ורדי ע"י עו"ד בריק. להלן הטענות שהושמעו : עו"ד עופר גיטליץ בשם דיירי רחוב קליין 6 : לטענת עו"ד גיטליץ מדובר בבניין היסטורי המוגדר לשימור ב' בתכנית האב וכי לא ניתן להרוס אותו מאחר ולטענתו לא מדובר בשימור חזית אלא בפירוק והרכבה. בנוסף נטען כי ע"פ תכנית אב המושבות ניתן להוסיף זכויות בנייה בהתאם לתכנית מאושרת בחלה בחלקה, תכנית 2878 המתירה בינוי של 75% שכונות בנייה מירביים 31 קומות מעל קומת מרתף וכי הבינוי המוצע חורג מהמדיניות החלה במגרש בגובה המבנה (מעקה הגג מביא את גובה המבנה ל21 מ'), במספר הקומות וכן באחוזי הבנייה. כמו כן, טוען עו"ד גיטליץ כי לא הוצג תיק תיעוד וכי הבקשה לא עברה את אישור הועדה המחוזית כנדרש. טענות נוספות עלו בהקשר כי הבקשה אינה מציגה את הבינוי הגובל ולא נראה כיצד ישתלב הבינוי בסביבה. כמו כן, על גבי הבקשה מוצגת גדר להריסה, והריסתה עלולה לעשות נזק למבנה המתנגד. כמו כן, הושמעה התנגדות לבריכות השחייה המוצעות על הגגות בבקשה ונטען כי אינן תואמות את מדיניות מהנדס העיר וכי עליהן להיות במרחק של 2 מטרים מקונטור המבנה על מנת למנוע מטריד של רעש. התנגדות נוספת שהושמעה היא לעניין קו הביוב בצד המערבי וטענה כי אין ביכולתו לעמוד בעומס עבור 2 המבנים ועקב כך אף בניין ברחוב קליין 8 נותק מקו הביוב עקב העומס. מבקשים המתנגדים כי המבנה החדש יחובר לקו ביוב ראשי ושתקבע הנחיות שקו הביוב לא יפגע. הושמעה טענה כי הבינוי הקיים אינו מותיר מספיק שטח פתוח עבור ניקוז מי נגר וכי הדבר יוביל לזרימת מי הגשמים לחלקת המתנגד. מבקשים המתנגדים הוראות סביבתיות לזמן הבנייה. התנגדות עו"ד שמשון בשם עזרן אפרים מרחוב הילדסהיימר 31 : טענה לפגיעה בשביל מעבר בשטח של זיקת הנאה בגבול הדרומי. בשטח זה מתוכננת בבקשה רמפה תוך הריסת גדר לשימור. זיקת ההנאה רשומה בטאבו ורשומה לטיפול בתשתיות. רוחב המעבר יפחת ולא יאפשר טיפול במערכות בבניין המתנגד. כמו כן, הושמעה טענה כי רמפת הכניסה לחניה תהיה בסמוך לחלון המתנגדים, דבר היהווה נזק בריאותי כמו גם תכנון לקוי של היציאה מהחניון וכי רדיוס הסיבוב אינו תקני. הושמעה טענה חוזרת לעניין חריגה מתכנית 2878 באחוזי הבנייה ובמספר הקומות. כמו כן, הושמעה טענה המעלה חשש לסכנת התמוטטות עקב חפירה בקו 0. מבקשים המתנגדים כי במידה ותהיה תכנית חדשה מעודכנת, לפרסמה מחדש. התנגדות המנהל הקהילתי : המנהל הקהילתי לא התייצב לדיון והתנגדותו הוקראה. עיקרי התנגדות המנהל הינם לעניין חריגה מהמדיניות לשכונה וכי אינה כוללת מסמכים הנדרשים ע"פ תכנית האב. נטען כי הבקשה מציעה כריתה של כל העצים בחלקה למעט עצים בודדים. נטען כי גובה הגדרות הינם בחריגה מהמדיניות. חריגה בגובה מהמדיניות. טענה כי הבינוי המוצע אינו משתלב באופי השכונה וכי מדובר בבינוי ברוטלי. נטען כי		

מסמכי התכנית אינם מעודכנים. התייחסות הצוות המקצועי : הבניין נשוא הבקשה אינו מוגדר לשימור בתכנית הסטטוטורית 2878 ולא בתכנית אב המושבות ואף בכרססת השימור נרשם כי יש להוציא את המבנה מרשימת השימור. הבקשה המוצעת הינה בקשה המציעה בניין מידתי, מוצעות 4 קומות מעל 2 קומות חניה. הבקשה עברה את אישורי המחלקות הנדרשים כולל את אישורה של מחלקת השימור ושם הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשימור חזית ועצים. לא קיימות הוראות שימוריות בתכנית 2878 ואף בתכנית האב לשימור הגדרות הקיימות בבקשה. לעניין הטענה כי לא התקיים דיון בועדה המחוזית כנדרש – ע"פ הוראות תכנית 10038 בכל בקשה להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית נדרש לקבל את התייחסות מתכנן המחוז לבקשה. בשלב תכנון עיר נעשית הפנייה למתכנן המחוז לקבלת התייחסות. זו לא התקבלה לאחר 45 ימים, על כן בהתאם הבקשה מקודמת. לעניין הטענה כי הבינוי המוצע אינו משתלב בסביבה – מעיון במערכת ה-gis נראה כי ברחוב מוצעים מבנים במגוון גבהים המתנשאים גובה של 4,5,6 קומות. לעניין טענה לחלחול מי הנגר – בשלב בקרה מרחבית הבקשה עוברת בחינה ואישר של מחלקת איכות סביבה אשר מאשרת את פתרון חלחול מי הנגר. הבקשה אינה עוברת להשלמת תנאים לקראת מתן היתר ללא פתרון חלחול העונה לדרישות סעיף 6.19 בתכנית 10038. לעניין הטענה לבריכות השחייה – בריכות השחייה המוצעות בבקשה עומדות בדרישות ואף בשלב ההיתר יידרש מהמבקשים להגיש הצהרה מעורך הבקשה על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק. הבהיר עו"ד אבני מטעם המבקשים במעמד הדיון כי גם אם ישנה סטייה במרחק היא מינורית ואף הציג עו"ד אבני החלטת ועדת ערר שלפיה בריכת שחייה אינה מהווה מפגע/מטרד.		

לעניין הטענה למיקום רמפת כניסה לחניון וחשש להיזק בריאותי עקב קירוב לחלונות המתנגדים – מיקום הרמפה המוצע הינו בשולי המגרש והוא הפתרון המיטבי והראוי ביותר שניתן להציע. לא ניתן להציע את רמפת הכניסה בצידו הצפוני של המגרש מאחר והדבר ידרוש עקירת עצים. כמו כן, תוש"ה לא מאפשרת תכנון רמפות כניסה/יציאה מתוך צומת. החשש העולה מזיהום אינו ממש מאחר והאוורור המוצע מהחניון הינו לחדר השנאים בלבד לטובת כניסת אוויר לחדר. שחרור העשן של החניון מתבצע דרך פיר היוצא אל גג הבניין. לעניין הטענה לרדיוס היציאה מהחניון – רדיוס היציאה מהחניון תוכנן ואושר ע"י יועץ תנועה ומחלקת תוש"ה. לעניין הטענה לחפירה בקו 0 – כל התכנון המוצע עובר את הבדיקות של אנשי המקצוע הרלוונטיים ובתוכם מהנדסים ויועצי הקרקע. כמו כן, ישנם מנגנוני פיקוח ע"י אנשי מקצוע האחרים לבדיקה כי הבינוי המוצע נעשה כנדרש. כמו כן, ביחס לחפירה בקו 0 לכיוון רחוב קליין 6, מדובר על מקטע מצומצם מאוד כאשר יתר החפירה הינה במרחק של 3 מטרים ויותר. לעניין הטענה בנושא פגיעה בזיקת ההנאה – הציג במעמד הדיון עו"ד אבני את נסח הטאבו ובו מצוין כי רשום זכות מעבר לטובת חלקה 51 ו52. אין רישום עבור טיפול בתשתיות אלא רצועה ברוחב 2 מטרים. בנוסף מצהיר המבקש כי הם אינם מבקשים לבטל את זיקת ההנאה וכי זיקת ההנאה תישמר אך לא בהכרח במיקום המקורי. מדובר בזכות מעבר אשר אין ביכולתה למנוע בנייה. לעניין הטענה לחשש בפגיעה בקו הביוב והעומס עליו – לטענה זו לא צורפה חו"ד אשר מאשרת את חששות המתנגדים בדבר עומס על קו הביוב. ועדיין, הבקשה כאמור עוברת את בדיקת המחלקות הרלוונטיות כגון איכות סביבה, תברואה וכו'. לעניין הטענה להריסה הגדר המוצעת (מערבית) – הריסת הגדר המוצעת היא על מנת להעמיד אותה במיקום הנכון. הצהיר המבקש כי הוא מוכן להשאיר את הגדר לכיוון רחוב קליין כפי שהיא היום ולא להרוס אותה. לעניין טענה להריסת הגדר הדרומית – הריסת הגדר הדרומית מבוקשת על מנת שתיבנה בגבולות החלקה המתאימים.		

לעניין הטענה לחריגה מהמדיניות – המדיניות במגרש הינה ע"פ תכנית 2878. ישנה סטייה בקומה אחת. גובה הבינוי חורג מהמדיניות וזאת מאחר ונדרש לשחזר חזית קיימת אשר גובהה הוא 4.5 מ', דבר המשפיע על גובהו הסופי של הבניין. קווי הבניין הינם ע"פ תמ"א 38, וכך גם שטחי הבנייה המוצעים. מדובר על 2 מבנים חדשים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה כאשר ע"פ 10038 ניתן להציע 8 קומות במגרש ששטחו מעל דונם. הבקשה עברה את אישור מהנדס העיר, מחלקת השימור ושפ"ע ואושרה הסטייה בקומה אחת וזאת לטובת שימור עצים ושימור החזית. ציין עו"ד המבקשים במעמד הועדה כי המדיניות אינה מחייבת וכי בסמכות הועדה לאשר סטייה מהמדיניות במקרים בהם התכנון מוצדק. נושא זה יובא להכרעת הועדה. התייחסות להתנגדות המנהל הקהילתי – התנגדות המנהל הקהילתי היא ברובה לעניין החריגה מהמדיניות לעניין גובה הבינוי. נושא זה יובא להכרעת הועדה. לעניין הטענה כי רוב העצים מוצעים לכריתה, לא ברורה הטענה הזו לצוות המקצועי מאחר וע"פ התכנית המוצגת, נראה כי מוצעים לכריתה 4 עצים אשר מפריעים לבינוי המוצע ויתר העצים מוצעים לשימור/העתקה. לטענת המנהל כי התכנית אינה עודכנת, הצהיר עו"ד אבני במעמד הדיון כי עורך הבקשה ניסה מספר פעמים להציג את הפרוייקט למנהל וכי הוא נדחה וההרמוניקה לה הגיש המנהל הקהילתי התנגדות אינה ההרמוניקה העדכנית שפורסמה.		
הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה זו עד לקבלת התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו	29/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30010ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. עבור 14 יח"ד נדרש 25 מק"ח לאחר הפחתת שימור דרוש 14,	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע 23 מק"ח בחניון תת קרקעי. חו"ד הנדסית - התקבלה חוות דעת הנדסית מתאריך 08.04.24. חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה – חדר הכושר במפלס 6.80- מתבטל. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות – תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב כאזור ליבה וקובעת שלא ניתן להוסיף זכויות בניה נוספות בחלקות אלה, ניתן לאפשר בינוי בהתאם לתכניות מאושרות. הבקשה חורגת מתכנית האב : חורגת בקומה 1 לעניין קומות, וחורגת באחוזי הבנייה בסך של 51% יותר מהמאפשר. קווי בניין חורגים בקדמי וצידי ב- 3 מ', ואחורי ב- 4 מ'. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2/3 קומות, ובגובה ממוצע של 2 קומות (נתונים ע"פ gis) תקן חנייה עירוני – גבוה. מובא להכרעת וועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין קומות וגובה פרסום פורסמו ההקלות הבאות : - הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו- 4 יחידות דיור, והקמת בניין בן 4 קומות ו- 14 יחידות דיור מעל 2 קומות חניה ומחסנים.		

בהתאם לתכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. הקמת מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ', המרפסות בתוך קווי בניין של תמ"א 38 . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזיתות קדמית ואחורית 3 מ' מגבול החלקה. חזיתות צידיות 2 מ' מגבול החלקה. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין תמ"א המותרים, למעט חניות תת"ק, חדר שנאים ומאגר מים עד גבול מגרש כמותר עפ"י תקנות. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1491.75 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 1490.63 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות. חדרים טכניים בשטח קומה א' – שטחים מוצעים מעבר ל- 2% המותרים – יש לצמצם שיעמוד בסך השטחים המותרים. חדר טרפו : ה תכנון המוצע אינו תואם להרמוניקה שאושרה ע"י חברת החשמל אך תואמת לזו שאושרה במחלקת איכות הסביבה . תנאי להיתר בניה אישור חברת חשמל על חדר טרפו המופיע בהרמוניקה. מרפסות שירות : מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר.		

יש להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים מוצעים 14 מחסנים בקומות החניה עבור 14 יח"ד, שטח המחסנים עולה על 8% השטחים המותרים, לא פורסמה הקלה יש לצמצם לסך השטחים המותרים או לחילופין לפרסם הקלה על מחסנים עד 20 מ'. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. מרפסות מוצעות מרפסות זיו ומרפסות גג בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בעומק העולה על 2 מטר המותרים - פורסמה על כך הקלה אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. עפ"י חוות דעת תכנון עיר תכנון המרפסות – מקובל. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עבור 14 יח"ד. חו"ד תכנון עיר - לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה – יש להציע את מיקום חדר האשפה בהתאם להנחיות מרחביות בניצב לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור לפיו, יש לתקן התייחסות לעצי ברוש שסומנו בכחול - לאדום - שימור : עצים מס' 1,3 בגבול מגרש קדמי ועצים לאורך גבול מגרש צפוני. לאישור מחלקת גננות . 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. פיתוח שטח : חו"ד תכנון עיר : לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי		

הרחוב, פתרון האשפה ו בלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה. בהתאם לכך, כלפי הרחוב יש להציג רצועת גינון משותפת בעומק של 1 מ' לפחות ולהציע נטיעות עצים גם לרבות נטיעות בתחום החצר המרוצפת בסמוך לשביל הגישה למבנה העורפי. חזיתות : חוו"ד מחלקת תכנון עיר : יש להציע תכנון של חזית המבנה בהתאם לאופי הבינוי הקיים ובהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : חוו"ד תכנון עיר : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). להציג פתרון מיזוג אוויר . להציג פתרון מסתורי כביסה . מי נגר הוצג חישוב פתרון מי נגר מלא. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תנאים להיתר תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. פגיעה ושלילה זיקת הנאה המיועדת למעבר לבניין השכן. חריגה ממדיניות		

הריסת בנין היסטורי משלהי תקופת המנדט באזור ליבה של השכונה. פגיעה בעצים וצמחיה. הבנוי וגבהו אינו תואם כלל לשכונה ההיסטורית ופוגע משמעותית באופי השכונה פגיעה והעמסה על תשתיות. בניית הבריכות בקומות הגג תהווה מטרד, רעש והיזק ראה לדיירי השכונה. פגיעה בחלקה הסמוכה בעקבות הריסת הגדר. פרסום לקוי טענה למצג שווא בסימון קווי הבניין. אי התאמה להקלה בדבר מרפסות הזיז. פגיעה ביסודות המבנה הסמוך. יציאה לקויה מהחניון תכנון רווי ליקויים בתוך הפרויקט תכנון לקוי של ניקוז מי הגשמים נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות – תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב כאזור ליבה וקובעת שלא ניתן להוסיף זכויות בניה נוספות בחלקות אלה, ניתן לאפשר בינוי בהתאם לתכניות מאושרות. הבקשה חורגת מתכנית האב : חורגת בקומה 1 לעניין קומות, וחורגת באחוזי הבנייה בסך של 51% יותר מהמאוסר. קווי בניין חורגים בקדמי וצידי ב- 3 מ', ואחורי ב- 4 מ'. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2/3 קומות, ובגובה ממוצע של 2 קומות (נתונים ע"פ gis) תקן חנייה עירוני – גבוה. מובא להכרעת וועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין קומות	08/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות. חדרים טכניים בשטח קומה א' – שטחים מוצעים מעבר ל- 2% המותרים – יש לצמצם שיעמוד בסך השטחים המותרים. חדר טרפו : ה תכנון המוצע אינו תואם להרמוניקה שאושרה ע"י חברת החשמל אך תואמת לזו שאושרה במחלקת איכות הסביבה . תנאי להיתר בניה אישור חברת חשמל על חדר טרפו המופיע בהרמוניקה. מרפסות שירות : מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר. יש להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים מוצעים 14 מחסנים בקומות החניה עבור 14 יח"ד, שטח המחסנים עולה על 8% השטחים המותרים, לא פורסמה הקלה. יש לצמצם לסך השטחים המותרים או לחילופין לפרסם הקלה על מחסנים עד 20 מ'. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. מרפסות מוצעות מרפסות זיז ומרפסות גג בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בעומק העולה על 1.5 מטר המותרים - פורסמה על כך הקלה אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. עפ"י חוות דעת תכנון עיר תכנון המרפסות – מקובל. יש לצמצם עומק מרפסת זיז ל- 2 מ'. תברואה		

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עבור 14 יח"ד. חו"ד תכנון עיר - לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה -יש להציע את מיקום חדר האשפה בהתאם להנחיות מרחביות בניצב לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור לפיו , יש לתקן התייחסות לעצי ברוש שסומנו בכחול - לאדום - שימור : עצים מס' 1,3 בגבול מגרש קדמי ועצים לאורך גבול מגרש צפוני. לאישור מחלקת גננות . 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. פיתוח שטח : חו"ד תכנון עיר : לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה. בהתאם לכך, כלפי הרחוב יש להציג רצועת גינות משותפת בעומק של 1 מ' לפחות ולהציע נטיעות עצים גם לרבות נטיעות בתחום החצר המרוצפת בסמוך לשביל הגישה למבנה העורפי. חזיתות : חו"ד מחלקת תכנון עיר : יש להציע תכנון של חזית המבנה בהתאם לאופי הבינוי הקיים ובהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : חו"ד תכנון עיר : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח		

ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). להציג פתרון מיזוג אוויר. להציג פתרון מסתורי כביסה. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תנאים להיתר תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 15 התנגדויות. פגיעה ושלילה זיקת הנאה המיועדת למעבר לבניין השכן. חריגה ממדיניות הריסת בנין היסטורי משלהי תקופת המנדט באזור ליבה של השכונה. פגיעה בעצים וצמחיה. הבנוי וגבהו אינו תואם כלל לשכונה ההיסטורית ופוגע משמעותית באופי השכונה פגיעה והעמסה על תשתיות. בניית הבריכות בקומות הגג תהווה מטרד, רעש והיזק ראה לדיירי השכונה. פגיעה בחלקה הסמוכה בעקבות הריסת הגדר. פרסום לקוי טענה למצג שווא בסימון קווי הבניין. אי התאמה להקלה בדבר מרפסות הזיז. פגיעה ביסודות המבנה הסמוך. יציאה לקויה מהחניון		

תכנון רווי ליקויים בתוך הפרויקט תכנון לקוי של ניקוז מי הגשמים נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ו- 4 יחידות דיור, והקמת 2 בניינים בן 4 קומות ו- 14 יחידות דיור מעל 2 קומות חניה ומחסנים. בהתאם לתכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. הקמת מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ"מ, המרפסות בתוך קווי בניין של תמ"א 38.	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	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
	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
	הגשת ערבות בנקאית בסך 104,193 ₪ עבור שימור והעתקת העצים (שימור – 92,130 ₪, העתקה – 12,063 ₪)	14
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 26,588 ₪ עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי).	15
	אישור סופי ממחלקת שפ"ע	16
	אישור שימור סופי לתכנית האדריכלית ותכנית הפיתוח.	17
	יש להגיש נספח פירוק והרכבה ונספח פרטים לאישור מחלקת השימור	18
	יש להפקיד במחלקה השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר	19
	אישור בית המודל	20
	יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור	21
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם	22

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף רישוי

מובא להכרעה בעניין ההתנגדויות שהושמעו.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות.

חדרים טכניים בשטח קומה א' – שטחים מוצעים מעבר ל- 2% המותרים – יש לצמצם שיעמוד בסך השטחים המותרים.

חדר טרפו:

ה תכנון המוצע אינו תואם להרמוניקה שאושרה ע"י חברת החשמל. יש להתאים לזו שאושרה מתאריך ה-30.07.24.

מרפסות שירות:

מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר.

יש להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד.

מחסנים

מוצעים 14 מחסנים בקומות החניה עבור 14 יח"ד, שטח המחסנים עולה על 8% השטחים המותרים, לא פורסמה הקלה.

יש לצמצם לסך השטחים המותרים או לחילופין לפרסם הקלה על מחסנים עד 20 מ'.

לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז ומרפסות גג בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בעומק העולה על 1.5 מטר המותרים - פורסמה על כך הקלה אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.

עפ"י חוות דעת תכנון עיר תכנון המרפסות – מקובל.

יש לצמצם עומק מרפסת זיז ל- 2 מ'.

תברואה

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עבור 14 יח"ד.

חו"ד תכנון עיר - לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה.

עצים

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים :

יש לעדכן סקר עצים מתאריך 12/03/24 בהתאם לסעיף 4 בסעיפי החלטת ועדת השימור לפיו , יש לתקן התייחסות לעצי ברוש שסומנו בכחול - לאדום - שימור : עצים מס' 1,3 בגבול מגרש קדמי ועצים לאורך גבול מגרש צפוני. לאישור מחלקת גננות .

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.

פיתוח שטח :

חו"ד תכנון עיר :

לאור חשיבות השמירה על החצרות הקדמיות והגינות כלפי הרחוב, פתרון האשפה ובלוני הגז יוצע בתחום מסת הבינוי ולא על גבי הרחוב כפי שמוצע. יצוין כי אישור אדריכל העיר שהתקבל למיקום פתרון האשפה ניתן עבור תכנון קומת קרקע שונה מהתכנון המוצע עתה.

בהתאם לכך, כלפי הרחוב יש להציג רצועת גינות משותפת בעומק של 1 מ' לפחות ולהציע נטיעות עצים גם לרבות נטיעות בתחום החצר המרוצפת בסמוך לשביל הגישה למבנה העורפי.

חזיתות :

חו"ד מחלקת תכנון עיר : יש להציע תכנון של חזית המבנה בהתאם לאופי הבינוי הקיים ובהתאם לעקרונות התכנון של תכנית האב.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

חו"ד תכנון עיר : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

להציג פתרון מיזוג אוויר.

להציג פתרון מסתורי כביסה.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2024/0013.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה" מרפסת ותוכנית צל למרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זילברשטיין יעקב יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	קוזלובסקי דוב בער
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

עץ הדר 5, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008	142	אזור מגורים מיוחד	2054

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים בחלקה 142 תוספות בניה .

לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1995.997.20 וכן קיימת בקשה בהליך רישוי ת.ב.24.122.

פרסום הקלות –

הקלה לבנית מרפסת זיזית בעומק של 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"ר .

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל בקשה למרפסת גג ..

תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 26.6.2025

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל כולל הצגת התרי בניה לתוספות הבניה המאושרות וכן עדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין המרפסת זיז אשר עורך הבקשה ביקש להסיר מהבקשה . וכן ניתן לראות כי לי תב"ע ניתן לצאת לגג זה אך יש להשאיר חלקת גג על מנת שתהיה גישה חופשית עם סולם לגג העליון לטיפול בדודים כך שיש לגרוע ממרפסת הגג לטובת הגג המשותף וכמוצג ע"ג תוכנית a . יש לצין כי לשכן הצמוד אשר לו הוצג מעטפת בניה קימת בקשה מקבילה בתיק בנין 24.13.3 ותנאי להיתר הוא הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה זו יש לבטל את המעטפת המבוקשת .
04/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11717 תחילת תוקף : 19/09/2008 ייעוד הקרקע :

אזור מגורים מיוחד להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 11717 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 19.9.2008 , בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הוראות התוכנית סעיף 5.6 יש סטייה ניכרת בדבר תוספת יחידות דיור בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידת דיור. וכן יש סטייה ניכרת בשלבויות ביצוע סעיף 5.4 להוראות התוכנית בדבר תוספת הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד לכל שתי יחידות דיור הצמודות לגרם מדרגות כל חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת . ולכן בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירה הימנית ומציגים מעטפת לדירה השמאלית לא ניתן לבקש מעטפת ויש להסיר מהבקשה מה גם שלשכן זה מבקשים את הקומה בבקשה מקביה ת.ב.3.24.13 כך שהתרי הבניה יצאו יחדיו על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הבינוי בגג תואם נספח ובתחום קונטור מבנה קיים בינוי טרם בחינת הבקשה המבקש הגיש תצהיר בו הוא מסיא את מרפסת הזיז אשר ביקשו בקומה ג' בתוכנית אשר פורסמה כך שהבקשה כוללת תוספת קומה לפי נספח – ניתן לאשר עוד ניתן לראות כי מבקשים לצאת למרפסת גג בחזית דרומית מעל בינוי אשר אושר בת.ב.1995.997 לפי תב"ע ניתן לצאת לגג זה אך יש להשאיר חלקת גג על מנת שתהיה גישה חופשית עם סולם לגג העליון לטיפול בדודים כך שיש לגרוע ממרפסת הגג לטובת הגג המשותף וכמוצג ע"ג תוכנית a . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת התרי בניה לתוספות הבניה המאושרות וכן עדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין המרפסת זיז אשר עורך הבקשה ביקש להסיר מהבקשה . וכן ניתן לראות כי לי תב"ע ניתן לצאת לגג זה אך יש להשאיר חלקת גג על מנת שתהיה גישה חופשית עם סולם לגג העליון		

לטיפול בדודים כך שיש לגרוע ממרפסת הגג לטובת הגג המשותף וכמוצג ע"ג תוכנית a . יש לצין כי לשכן הצמוד אשר לו הוצג מעטפת בניה קימת בקשה מקבילה בתיק בנין 24.13.3 ותנאי להיתר הוא הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה זו יש לבטל את המעטפת המבוקשת . שלביות הביצוע : לפי סעיף 5.4 להוראות התוכנית תוספת הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד לכל שתי יחידות דיור הצמודות לגרם מדרגות כל חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת . מבקשים בינוי בגג לדירה הימנית בבקשה זו ולדירה השמאלית בבקשה 24.13.3 ולכן על מנת לעמוד בשלביות ביצוע ההיתרים יצאו במקביל . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבנית מרפסת זיזית בעומק של 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"ר. הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כולל בקשה למרפסת גג..	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
	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
	הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה 24.13.3 וזאת על מנת לעמוד בשלביות ביצוע	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל כולל הצגת התרי בניה לתוספות הבניה המאושרות וכן עדכון טבלת ההקלות וביטול ההקלה לעניין המרפסת זיז אשר עורך הבקשה ביקש להסיר מהבקשה .

וכן ניתן לראות כי לי תב"ע ניתן לצאת לגג זה אך יש להשאיר חלקת גג על מנת שתהיה גישה

חופשית עם סולם לגג העליון לטיפול בדודים כך שיש לגרוע ממרפסת הגג לטובת הגג המשותף וכמוצג ע"ג תוכנית a .

יש לצין כי לשכן הצמוד אשר לו הוצג מעטפת בניה קימת בקשה מקבילה בתיק בנין 24.13.3 ותנאי להיתר הוא הוצאת היתר בניה במקביל לבקשה זו יש לבטל את המעטפת המבוקשת .

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2023/0473.03</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור, תוספת מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ועקנין עובדיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959	104	אזור מגורים 2	3762
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 4 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 5, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע מחסן ליח"ד מס' 82 ותוספת בינוי, הגדלת קומה קיימת לת"ח 72.

קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרות"

"הקלה מנספח בינוי עבור הרחבת דיור בשונה מנספח הבינוי מכח זכויות נותרות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 29.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתגד :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, שטח עיקרי בתת הקרקע, תוספת מחסן והגדלת מרפסת זיז קיימת, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות אחת למוצע :
	"*מתנגד למחסן ולמרפסת, המבקש גורם לכלוך רב בבניין"
	"*הגישה למחסן כיום מאד צרה ותוספת בניה עלולה להקשות לגישה"
	לעניין הגישה למחסן, הבינוי המוצע בבקשה אינו מהווה פגיעה בגישה הקיימת.
	המתנגד הוציא היתר וניצל את זכויות הבניה בעבר.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, שטח עיקרי בתת הקרקע, תוספת מחסן והגדלת מרפסת זיז קיימת, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות אחת למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*מתנגד למחסן ולמרפסת, המבקש גורם לכלוך רב בבניין" "*הגישה למחסן כיום מאד צרה ותוספת בניה עלולה להקשות לגישה" תגובת האגף : לעניין הגישה למחסן, הבינוי המוצע בבקשה אינו מהווה פגיעה בגישה הקיימת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	11/09/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת קומה בתת הקרקע בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. עפ"י מדיניות ניתן לאשר בינוי בשטח שלא יעלה על 178.65 מ"ר בכפוף להצגת חישוב זכויות כנדרש, הוצג חישוב זכויות ע"ג התוכנית. מוצע : הסבת שטח מחסן קיים לעיקרי ותוספת שטח עיקרי סה"כ שטח עיקרי מוצע : 54.11 מ"ר. עיקרי מאושר בהיתר 14/338 : 107.74 מ"ר, סה"כ : 161.85 מ"ר - עומד במותר. מס' קומות : מוצע בבקשה שימוש כעיקרי בקומת המרתף, מדובר בתוספת קומה, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 13.41 מ"ר בתת הקרקע תחת הבינוי הקיים, שטח הדירה הקיימת הוא 168.11 מ"ר, $8\% = 13.44$ מ"ר, המוצע עומד ב-8% המותרים - אין מניעה לאשר.		

מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית - מוצע העמקת והגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק של 1.80 מ' והגדלה בשטח של 9.03 מ"ר, סה"כ 13.99 מ"ר, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים : שימור - אושר, שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 8/17 חתימות שכנים כאשר 5/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת, אחד מתנגד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, שטח עיקרי בתת הקרקע, תוספת מחסן והגדלת מרפסת זיז קיימת, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות אחת למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*מתנגד למחסן ולמרפסת, המבקש גורם לכלוך רב בבניין" "*הגישה למחסן כיום מאד צרה ותוספת בניה עלולה להקשות לגישה" תגובת האגף : לעניין הגישה למחסן, הבינוי המוצע בבקשה אינו מהווה פגיעה בגישה הקיימת. המתנגד הוציא היתר וניצל את זכויות הבניה בעבר.		
	08/04/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים
	הקלה מנספח בינוי עבור הרחבת דיור בשונה מנספח הבינוי מכח זכויות נותרות

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
	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שטח עיקרי בתת הקרקע, תוספת מחסן והגדלת מרפסת זיז קיימת, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות אחת למוצע :

*"מתנגד למחסן ולמרפסת, המבקש גורם לכלוך רב בבניין"

*"הגישה למחסן כיום מאד צרה ותוספת בניה עלולה להקשות לגישה"

לעניין הגישה למחסן, הבינוי המוצע בבקשה אינו מהווה פגיעה בגישה הקיימת.

המתנגד הוציא היתר וניצל את זכויות הבניה בעבר.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שטח עיקרי בתת הקרקע, תוספת מחסן והגדלת מרפסת זיז קיימת, המוצע עומד במותר, פורסמו הקלות כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות אחת למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

*"מתנגד למחסן ולמרפסת, המבקש גורם לכלוך רב בבניין"

*"הגישה למחסן כיום מאד צרה ותוספת בניה עלולה להקשות לגישה"

תגובת האגף :

לעניין הגישה למחסן, הבינוי המוצע בבקשה אינו מהווה פגיעה בגישה הקיימת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2022/0019.02</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליאס מיטל
עורך הבקשה	לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שלם נתן 9 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	175	לא
30163	173	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4944	תחילת תוקף	29/09/2003			
4944	תחילת תוקף	29/09/2003			
4944	תחילת תוקף	29/09/2003			
4944	תחילת תוקף	29/09/2003	4	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין קיים בן 2 קומת וחלל רעפים המשמש למגורים ברחוב נתן שלם 9, בית הכרם, גוש : 30163 חלקות : 175, 173.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 2.50- : מוצע תוספת מחסן.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחזית הדרומית.

מוצע סגירה למרפסות קיימות בהתאם למופיע בנספח הבינוי בחזית צפונית ודרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לחריגה מקוי בנין לבנית ממ"ד"

"הקלה מנספח בינוי בדבר בנית פתחים ופרטי אבן בשונה מנספח הבינוי"

"הקלה מנספח בינוי בדבר חיפוי הבנין בטיח ולא באבן"

"הקלה לתוספת שטח לבנית ממ"ד"

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.04.09 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 173, 175, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, הבקשה תוקנה כנדרש אך יש להשלים אישור מח' השימור לבקשה.
	אישור רי גורמים :
	שימור - התקבל דחייה, יש להמציא אישור זה.

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 : 4944 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *4944 תחילת תוקף 29.09.2003, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 4.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לבטל סגירה למרפסות המוצעות, להכניס את שטח הממ"ד כחלק מהשטח המותר לבניה, לעדכן שטח מחסן מוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגש הסבר לכל הבינוי המוצע ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין :	11/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י 4944 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית דרומית - מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין כגישה למחסנים, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות לירידה למרתפים בגובה של יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות עומדות ב-1.50 מ' המותרים. שטח בניה : ש.עיקרי מוצע לבניה עפ"י תב"ע: 180 מ"ר, מוצע בבקשה : 42.38 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת הקטנה מעט מנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, ולכן אין חריגה משטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין עד למרווח של 32 ס"מ מגבול המגרש, המוצע אכן לא עומד במדיניות מהנדס עיר, אך התקבל אישור מנהל האגף למוצע היות ואין פתרון מיגוני בנספח הבינוי, אין חריגה בשטחי הבניה המוצעים, אין מתנגדים לבקשה. המוצע עומד בהנחיות הנ"ל. לעניין השטחים, להלן פרוט : מותר עפ"י תב"ע: 60 מ"ר, עפ"י חישוב שנערך, קיים שטח שרות בבניין בחדרי מדרגות בלבד בסך של 23.36 מ"ר, סה"כ נותר 36.64 מ"ר. בהיתר 1964/390.4 אושר תוספת ממ"ד מכח שטח עיקרי בתוכנית. סה"כ ממ"ד מוצע: 10.10 מ"ר, שטח זה מוצע מכח שטח שרות המותרים לבניין זה בתב"ע. סה"כ שטח נותר לאחר הממ"ד: 26.54 מ"ר, מכח שטח זה מוצעים מחסנים בבקשה - (ראה סעיף מחסנים) מחסנים : קומת מחסנים, מפלס -2.50 : מוצעת קומת מחסנים תחת הבינוי		

המבוקש, שטח המחסן המוצע הוא 5.84 מ"ר, שטח כולל עבור כל השכנים 26.54 מ"ר, סה"כ מותר לכל שכן : 6.63 מ"ר - עומד במותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ממ"ד ומחסן בשטח משותף, הוגשו 3/4 חתימות שכנים - כנדרש. אישורי גורמים : שפי"ע - התקבל, איכות סביבה - אושר, שימור - נדחה, יש להגיש תוכנית שימור מאושרת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, הבקשה תוקנה כנדרש אך יש להשלים אישור מח' השימור לבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בשכונת בית הכרם, רחוב שלם נתן 9 מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 1 התוספת כוללת : תוספת בניה וממ"ד לדירה מס' 1 בקומת קרקע בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 9499 שקבעה בין היתר נספח בינוי מחייב, התכנון נבחן ונמצא כי יש לבצע תיקונים קודם אישור הבקשה, כדלקמן :	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח מותר עפ"י תכנית 526 9499 מ"ר – ו-60 מ"ר המיועדים לשירות. השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד): שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה" שטח עיקרי מוצע 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים תוספת של 69.2 מ"ר החורגת באופן מהותי מהמותר. נדרש להכניס את שטח הממ"ד במניין השטחין המותרים, ולבטל את סגירת המרפסות המוצעת, נספח הבינוי קבע מרפסת מקורה (עפ"י הדייר מלמעלה), אך לא סגורה. בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר. הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים. לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), במידה ולאחר חישוב כל שטח השירות, יוותרו שטחים, על עורך הבקשה לחלק אותם באופן שווה בין כל בעלי הזכויות בחלקה ורק לאחר מכן התכנון ייבחן בשנית. בנוסף, לא הושלמו האישורים שנדרשו טרם דיון: איכות סביבה, שפ"ע ושימור. אישור תנאים אלו יהווה את המשך הטיפול בבקשה לאחר דיון. 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.	

בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
בשכונת בית הכרם, רחוב שלם נתן 9 מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 1 התוספת כוללת: תוספת בניה וממ"ד לדירה מס' 1 בקומת קרקע בניית מחסן בקומת מרתף. בחלקה חלה תכנית 9499 שקבעה בין היתר נספח בינוי מחייב, התכנון נבחן ונמצא כי יש לבצע תיקונים קודם אישור הבקשה, כדלקמן: יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח מותר עפ"י תכנית 9499 526 מ"ר – ו-60 מ"ר המיועדים לשירות. השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד): שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה" שטח עיקרי מוצע 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים	04/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוספת של 69.2 מ"ר החורגת באופן מהותי מהמותר. נדרש להכניס את שטח הממ"ד במניין השטחין המותרים, ולבטל את סגירת המרפסות המוצעת, נספח הבינוי קבע מרפסת מקורה (עפ"י הדייר מלמעלה), אך לא סגורה. בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר. הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים. לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), במידה ולאחר חישוב כל שטח השירות, יוותרו שטחים, על עורך הבקשה לחלק אותם באופן שווה בין כל בעלי הזכויות בחלקה ורק לאחר מכן התכנון ייבחן בשנית. בנוסף, לא הושלמו האישורים שנדרשו טרם דיון : איכות סביבה, שפ"ע ושימור. אישור תנאים אלו יהווה את המשך הטיפול בבקשה לאחר דיון. 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. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4944 תחילת תוקף : 29/09/2003	17/07/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 05/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן x200f#x200f#נמצאו x200f# x200f#x200f#חריגות x200f#x200f#כמפורט להלן-x200f# קו בניין אחורי עבור בניית ממ"ד (חזית צפונית) : מבוקשת חריגה של כ- 2.04 מ' מקו בניין עפ"י מדיניות מהנדס עיר לעניין ממ"דים, "במרווח הפונה לשצ"פ או שפ"פ ניתן להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול" הממ"ד חורג עד לגבול של כ-0.25 מ' לגבול השצ"פ וחורג מהמותר למרווחים. זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית, שטח הממ"ד יהיה חלק מהשטח העיקרי. פורסמה הקלה : "הקלה לחריגה מקווי בנין לבנית ממ"ד". לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר והוראות התכנית קבעו במפורש כי שטח הממ"ד הינו חלק משטח עיקרי. קו בניין צידי ביחס לרחוב : חריגה של כ-1.45 מ' עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6) :		

י" (6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גוזזתרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש; (ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש; מוצעת בנייה בחריגה של כ-1.45 בקיר עם פתחים בחזית בקו בניין של כ-13 מ' מרווח, מהווה חריגה של כ-12% זאת ללא פרסום הקלה וללא מקור זכויות ומהווה סטייה נכרת מקווי בניין. מוצעת בנייה בחריגה של כ-1.75 בקיר עם פתחים בחזית בקו בניין של כ-4 מ' מרווח, מהווה חריגה של כ-35% זאת ללא פרסום הקלה וללא מקור זכויות ומהווה סטייה נכרת מקווי בניין. יש לבטל את הסגירה ולהותיר את המרפסות כמקורות פתוחות בהתאם לנספח בינוי. הינף אחד עפ"י הוראות התכנית תוספות הבניה בניין אחד תבוצענה כולם בהינף אחד. מבוקשת תוספת בניה עבור קומת קרקע, פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית לא ניתן להוסיף יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה. מהמוצג בתכנית אין תוספת יח"ד מוצעת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 55.16 מ"ר, זאת בנוסף לשטח 14.04 מ"ר עבור ממ"ד.		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : תכנית 9499 שקבלה תוקף ביום 29/9/2003 קבעה שטח עיקרי מותר של 526 מ"ר – שכולו מעל מפלס 0.00, ו-60 מ"ר המיועדים לשירות (סה"כ מותר 586 מ"ר). השטח המותר לבניה עפ"י נספח הינו 42.09 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית סעיף 10(ד) : שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, אם יידרשו מרחבים מוגנים דירתיים, הם יחושבו כשטחי שירות, ע"פ התקנות לאותה עת, מתוך סך השטחים העיקריים המצוינים בטבלה" שטח בסך 55.16 מ"ר + ממ"ד 14.04 מ"ר מהווים תוספת של 69.2 מ"ר. בנוסף מבוקש שטח מחסן 11.7 מ"ר, הוראות התכנית קבעו שטח שירות 60 מ"ר המיועד לשטח הסקה, מדרגות משותפות ומחסנים. לאור זאת, נדרש לעדכן את כל שטחי השירות המאושרים והעתידיים (עפ"י נספח במידה שיש), ובמידה שתהיה יתרה נדרש לחלק אותה לכל בעלי הזכויות בחלקה, ואז נוכל לבחון את המחסן בשנית. במידה ויש שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע, יש לפרט שטחים בנפרד לכל אחד מהם. ממדים : הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). עפ"י מסמך רוב קנייני : *תוספת ממ"ד בשטח משותף- "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה." לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. ההרמוניקה תכלול תכנית צל ליתר הדיירים בבניין" הממ"ד מבוקש בחלקו בשטח משותף, מאחר ולא ניתן לאשר אותו כשטח נוסף לא יידרשו חתימות. במידה ויש שטחים עודפים לתכנון הממ"ד מחוץ לקווי בניין,		

יידרשו חתימות בהתאם. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: נדחה בקרה מרחבית אגף שפ"ע: נדחה 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 רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980: לא אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה.		
הקלה לחריגה מקוי בנין לבנית ממ"ד. הקלה מנספח בינוי בדבר בנית פתחים ופרטי אבן בשונה מנספח הבינוי. הקלה מנספח בינוי בדבר חיפוי הבנין בטיח ולא באבן. הקלה לתוספת שטח לבנית ממ"ד. הקלה לבניה שלא בהינף אחד.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	יש להגיש ערבות בנקאית בסך 13,134 ₪ בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי – 8,657 ₪)

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסן, הבקשה תוקנה כנדרש אך יש להשלים אישור מח' השימור לבקשה.

אישור רי גורמים :

שימור - התקבל דחייה, יש להמציא אישור זה.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1991/0895.02</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, מתקן הסקה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת מחסן, ממ"ד וחדר הסקה, תוספת 2 חניות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכהן אריאל יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי פירו גבי
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה איזיק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יאנוש קורצ'אק 14 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4657	תחילת תוקף	09/10/1997	184	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית בן 2 קומות ו-2 קומות חלקיות, הכולל 4 יח"ד, ברח' קורצאק 14, קרית יובל, גוש : 30414, חלקה : 76.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : מוצעת תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, מוצעת

חצר אנגלית בחזית מזרחית, מוצעת חניה בחזית הדרומית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית הדרומית ותוספת בינוי בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד"

"הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ"ר"

"תוספת חדר הסקה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76, 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	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה,
	לתקן את התוכנית
	ולהשלים תנאים טרם דיון.
	קווי בניין :
	קומת מרתף, מפלס -2.80 : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד

מהבקשה. חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים. שטח בניה : מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר דיירי הבניין. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יורס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה, ה.תנועה - חסר, יש להשלים,		

דרכים - 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 : 4657 תחילת תוקף : 09/10/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *4657 תחילת תוקף 09.10.1997, מגורים מיוחד. *מתאר 62 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין הקטנת מרווחים - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי :	26/08/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית 4657 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, מוצע בבקשה תוספת וחניה בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין שטחי השרות המוצעים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מרתף, מפלס 2.80- : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד מהבקשה. חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים. לעניין הממ"ד המוצע - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 30.97 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-40.80 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע. שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד		

עבור שאר דיירי הבניין. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : תותר תוספת קומה למגורים בקומת המרתף, המוצע עומד במותר. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, ובהתאם לנספח הבינוי, שטח המרפסת המוצעת הוא 20.07 מ"ר. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, התקבלו חתימות של 3/4 בעלי הזכות בנכס. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן		

וחדר הסקה, יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה, לתקן את התוכנית ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ"ר תוספת חדר הסקה	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה,

לתקן את התוכנית

ולהשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין:

קומת מרתף, מפלס 2.80- : חזית צפונית : מוצע ממ"ד, מחסן וח.הסקה בחריגה מקו בניין לקומת הקרקע, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המחסן והממ"ד מהבקשה.

חזית מזרחית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ', החצר המוצעת אינה עומדת בהוראות החוק - יש לצמצם את גובה החצר המוצעת ל-1.5 מ' המותרים.

שטח בניה :

מוצע בבקשה שטח שרות בקומת המרתף 15.74 מ"ר מחסן, 9.70 מ"ר חדר הסקה ו-10.78 מ"ר ממ"ד, היות ולא ניתן לאשר חריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את המחסן וחדר ההסקה - יש להסיר את המחסן וחדר ההסקה מהבקשה.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס 2.80-, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין של קומת המרתף, הממ"ד מוצע בחזית הצפונית בתת הקרקע בקונטור הבית הקיים בשטח של 10.79 מ"ר, 9 מ"ר נטו.

הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לשכנים בקומה א' וכן לא הוצג פתרון מגוני עבור שאר הדיירים - יש להציג תוכנית צל לממ"ד עבור שאר דיירי הבניין.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב בבקשה.

חניה :

עפ"י הוראות התוכנית : החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה : מוצעת חניה לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית - יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה לחניה המוצעת.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - אושר - יש להתאים את התוכנית להרמוניקה שאושרה באיכות הסביבה,

ה.תנועה - חסר, יש להשלים,

דרכים - 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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1994/0553.07</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניין קיים, הכוללת חדר מחוזק, תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי חנה
עורך הבקשה	הנדסאי פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה איזיק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ח. סירני 10, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4656	תחילת תוקף	03/09/1997			
4656	תחילת תוקף	03/09/1997	191	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו קומתי הכולל תוספות בקומת הגג ובקומת המרתף ובו 4 יח"ד, ברח' חיים סירני 10, קרית יובל, גוש : 30414, חלקה : 27.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : מוצע תוספת בינוי בחזית הדרומית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.
	שטח בניה :
	שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.
	מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.16 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-58.50 מ"ר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי, קיים בינוי בחזית הצפונית המיועד להריסה עפ"י התב"ע - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית המסומן להריסה.

הריסה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1): לא ינתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל החריגות הקיימות בבקשה. תנאים טרם דיון : שפי"ע - 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 : 4656 תחילת תוקף : 03/09/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *4656 תחילת תוקף 03.09.1997, מגורים מיוחד. *מתאר 62 סטייה ניכרת :	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה לנושאים אלו. נספח בינוי : בתכנית 4656 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, הנספחים הינם נספחים כוללניים בקנ"מ 1:250, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4656 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.16 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-58.50 מ"ר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי, קיים בינוי בחזית הצפונית המיועד להריסה עפ"י התב"ע - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית המסומן להריסה. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג בחזית הדומית מעל הבינוי המוצע בקומת המרתף, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, שטח המרפסת הוא 23.41 מ"ר. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(יז)1 : לא ינתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל החריגות הקיימות בבקשה. תימוכין קניינים :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, המוצע עומד במותר אך לא הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *קיים סיכום משפטי בינוי ומהבקש טרם ביצע את חובותיו. (מצורף בארכיב האופטי) המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.		

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
	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
	הריסת הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית המסומן להריסה	9

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4656, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

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

מוצע תוספת בינוי בשטח של 41.16 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-58.50 מ"ר בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי, קיים בינוי בחזית הצפונית המיועד להריסה עפ"י התב"ע - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הבינוי הקיים בקומת הקרקע בחזית הצפונית המסומן להריסה.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ז1) : לא ינתן היתר בניה לדירה אלא לאחר הריסת כל התוספות השייכות לאותה הדירה ואינן תואמות את תוכנית זו - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל החרیגות הקיימות בבקשה.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע - 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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2019/0340.05</u>
מספר סידורי	<u>58</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 בהתאם לתב"ע, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חביב אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

בורוכוב 39, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2927	תחילת תוקף	10/06/1982			
2927ג	תחילת תוקף	26/01/1998	38	אזור מגורים 2	2850

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 3 קומות הכולל 3 כניסות, משמש למגורים ברח' בורוכוב 39, גוש : 30398 חלקה : 38.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס -2.55 : מוצע תוספת מחסן.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית הצפונית, מוצע הריסת בינוי ובנית מרפסת בהתאם לנספח בינוי בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין"

"בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה לבניית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הוגשו חתימות שכנים, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעות היות ו :
	יש לצמצם את שטח המחסן המוצע ל-8% המותרים.
	מחסן :
	קומת מרתף, מפלס 2.55- : מוצע מחסן בתת הקרקע במסגרת קווי הבניין המותרים, המחסן מוצע בשטח של 19.96 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר אך היות ותוכנית 2927ג' אושרה בשנת 1998 לא ניתן לבקש הקלה זו, התוכנית קבעה שטחי שרות, אך היות ולא נתנה מענה למחסנים ולא ביטלה את המתאר ניתן לאשר מחסנים בשטח של עד 8% משטח הדירה מכח המתאר - יש לצמצם את שטח המחסן ל-8% המותרים ולתקן את תוכנית הצל בהתאם לגודל המותר.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות: מבקש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין על חשבון החצר המשותפת (מדובר בממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין) מתנגד להקלות שפורסמו היות ובערר בתיק מס' 2011/230 לא אושרו הקלות. 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 : ג2927 תחילת תוקף : 26/01/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *ג2927 תחילת תוקף 26.01.1998, אזור מגורים 2. *2927 תחילת תוקף 10.06.1982, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	04/09/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 2927 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הצפונית ומרפסת בחזית הדרומית בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד בחזית הצפונית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2927 ג' ו- 2927 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : עפ"י תב"ע : עיקרי לקומת הקרקע : סה"כ 534.70 מ"ר. מוצע : תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, אין חריגה בשטחי הבניה המותרים. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי בחריגה שלא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת עומדת במותר, הממ"ד שומר על מרחק של כ-8 מ' מהבניין במגרש הגובל ולכן אין מניעה כי יוצע חלון לכיוון החלקה הגובלת, בוצע פרסום כנדרש לממ"ד, הוצג תוכנית צל לכל דיירי הבניין לממ"ד עתידי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.55 : מוצע מחסן בתת הקרקע במסגרת קווי הבניין המותרים, המחסן מוצע בשטח של 19.96 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר אך היות ותוכנית 2927 ג' אושרה בשנת 1998 לא ניתן לבקש הקלה זו, התוכנית קבעה שטחי שרות, אך היות ולא נתנה מענה למחסנים ולא ביטלה את		

המתאר ניתן לאשר מחסנים בשטח של עד 8% משטח הדירה מכח המתאר - יש לצמצם את שטח המחסן ל-8% המותרים ולתקן את תוכנית הצל בהתאם לגודל המותר. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ממ"ד ומחסן בשטח משותף, נדרש חתימות של 66% מבעלי הזכויות ו-50% מדיירי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו חתימות של 5/6 דיירי הכניסה כאשר יש 100% חתימות מבעלי הממ"ד המוצע. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הוגשו חתימות שכנים אך יש לצמצם את שטח המחסן המוצע ל-8% המותרים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות : מבקש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין על חשבון החצר המשותפת (מדובר בממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין) מתנגד להקלות שפורסמו היות ובערר בתיק מס' 2011/230 לא אושרו הקלות. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
בנית ממ"ד מחוץ לקו בניין בניה שלא בהינף אחד הקלה לבנית מחסן בשטח של עד 20 מ"ר	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, פורסמו הקלות כנדרש, הוגשו חתימות שכנים, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעות היות ו :

יש לצמצם את שטח המחסן המוצע ל-8% המותרים.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס 2.55- : מוצע מחסן בתת הקרקע במסגרת קווי הבניין המותרים, המחסן מוצע בשטח של 19.96 מ"ר, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר אך היות ותוכנית 2927ג' אושרה בשנת 1998 לא ניתן לבקש הקלה זו, התוכנית קבעה שטחי שרות, אך היות ולא נתנה מענה למחסנים ולא ביטלה את המתאר ניתן לאשר מחסנים בשטח של עד 8% משטח הדירה מכח המתאר - יש לצמצם את שטח המחסן ל-8% המותרים ולתקן את תוכנית הצל בהתאם לגודל המותר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

מבקש לצמצם את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין על חשבון החצר המשותפת (מדובר בממ"ד המוצע בחריגה מקו בניין)

מתנגד להקלות שפורסמו היות ובערר בתיק מס' 2011/230 לא אושרו הקלות.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2003/0383.03</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	הרחבה תואמת תבע לדירת מגורים +תוספת בניה בקומת המרתף לאזור "מחסה" המשמש לכולל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זילברברג יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ראם מרים
מתכנן השלד	מר שמוחה אייזק
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 11 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	101	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים, ברח' ברויאר 11, בית וגן, גוש : 30342 חלקה : 96.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס -2.85, חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית ומערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 10 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 96, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתוכנית, לבצע פרסום לחריגה מקו בניין ולשלבויות ביצוע, להסיר את המרפסת המוצעת בקומת הקרקע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5007 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע בבקשה תוספת בינוי בחריגה מקו בניין, הבינוי נובע מחוסר התאמה בין הבינוי המותר בנספח הבינוי לסימון קווי הבניין, ניתן לאשר את החריגה המוצעת ללא פתחים - יש למקם את הפתחים המוצעים בבקשה במיקום שאינו חורג מקו בניין ולפרסם הקלה לחריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים. שטח בניה :

ש. עיקרי ת"ק מותר : 70 מ"ר, ש. שרות ת"ק למחסה : 98 מ"ר. מוצע : תוספת 75.67 מ"ר שטח עיקרי. בבדיקת השטחים אל מול נספח הבינוי ניתן לראות כי השטחים העיקריים המותרים בקומה זו הינם עבור יח"ד הקיימת בחזית מערבית ואלו למחסה טבלת השטחים נתנה שטחי בניה כשרות - יש להציע את שטחי הבניה המוצעים כמחסה שרות ולא עיקרי. ש. עיקרי ע"ק : מותר : 499 מ"ר, מוצע : 56.43 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת מוצעת בעומק של כ-1.50 מ' בנוסף, מוצעות מדרגות גישה למרפסת המוצעת מחצר הבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והמרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ניתן לאשר מרפסת בחריגה של עד 10% מהמרווח, 35 ס"מ וזאת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה", המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע - יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות, ישנם טענות רבות, על חפירות, התנגדות לבית כנסת או למבנה ציבורי, ועוד... ההתנגדויות הוגשו באופן עצמאי או ע"י עו"ד וסרוקות באופן מלא בארכיב האופטי. 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 : 5007 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *5007 תחילת תוקף 29.10.1999, אזור מגורים מיוחד. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62, אזור מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 5007 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5007 : חל נספח בינוי מס' 5 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5007 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע בבקשה תוספת בינוי בחריגה מקו בניין,	04/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבינוי נובע מחוסר התאמה בין הבינוי המותר בנספח הבינוי לסימון קווי הבניין, ניתן לאשר את החריגה המוצעת ללא פתחים - יש למקם את הפתחים המוצעים בבקשה במיקום שאינו חורג מקו בניין ולפרסם הקלה לחריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים. שטח בניה : ש. עיקרי ת"ק מותר : 70 מ"ר, ש. שרות ת"ק למחסה : 98 מ"ר. מוצע : תוספת 75.67 מ"ר שטח עיקרי. בבדיקת השטחים אל מול נספח הבינוי ניתן לראות כי השטחים העיקריים המותרים בקומה זו הינם עבור יח"ד הקיימת בחזית מערבית ואלו למחסה טבלת השטחים נתנה שטחי בניה כשרות - יש להציע את שטחי הבניה המוצעים כמחסה שרות ולא עיקרי. ש. עיקרי ע"ק : מותר : 499 מ"ר, מוצע : 56.43 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת מוצעת בעומק של כ- 1.50 מ' בנוסף, מוצעות מדרגות גישה למרפסת המוצעת מחצר הבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והמרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ניתן לאשר מרפסת בחריגה של עד 10% מהמרווח, 35 ס"מ וזאת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה", המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע - יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, א.סביבה - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, נדרש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתוכנית, לבצע פרסום ולהסיר את המרפסת המוצעת בקומת הקרקע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות, ישנם טענות רבות, על חפירות, התנגדות לבית כנסת או למבנה ציבורי, ועוד... ההתנגדויות הוגשו באופן עצמאי או ע"י עו"ד וסרוקות באופן מלא בארכיב האופטי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

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
	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 משרד הבריאות	9

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתוכנית,

לבצע פרסום לחריגה מקו בניין ולשלביות ביצוע,

להסיר את המרפסת המוצעת בקומת הקרקע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין
סומנו עפ"י תוכנית 5007 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית דרומית - מוצע בבקשה תוספת בינוי בחריגה מקו בניין, הבינוי נובע מחוסר התאמה בין
הבינוי המותר בנספח הבינוי לסימון קווי הבניין, ניתן לאשר את החריגה המוצעת ללא פתחים -
יש למקם את הפתחים המוצעים בבקשה במיקום שאינו חורג מקו בניין ולפרסם הקלה לחריגה
מקו בניין בקיר ללא פתחים.

שטח בניה :

ש. עיקרי ת"ק מותר : 70 מ"ר, ש. שרות ת"ק למחסה : 98 מ"ר.

מוצע : תוספת 75.67 מ"ר שטח עיקרי.

בבדיקת השטחים אל מול נספח הבינוי ניתן לראות כי השטחים העיקריים המותרים בקומה זו
הינם עבור יח"ד הקיימת בחזית מערבית ואלו למחסה טבלת השטחים נתנה שטחי בניה כשרות -
יש להציע את שטחי הבניה המוצעים כמחסה שרות ולא עיקרי.

ש.עיקרי ע"ק : מותר : 499 מ"ר, מוצע : 56.43 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי,
המרפסת מוצעת בעומק של כ-1.50 מ' בנוסף, מוצעות מדרגות גישה למרפסת המוצעת מחצר
הבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והמרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין ניתן לאשר
מרפסת בחריגה של עד 10% מהמרווח, 35 ס"מ וזאת בהתאם לתקנות סטיה ניכרת - יש להסיר
את המרפסת המוצעת מהבקשה.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם
מעקה", המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע - יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 10 התנגדויות,

ישנם טענות רבות, על חפירות, התנגדות לבית כנסת או למבנה ציבורי, ועוד...

ההתנגדויות הוגשו באופן עצמאי או ע"י עו"ד וסרוקות באופן מלא בארכיב האופטי.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	2024/0122.00
מספר סידורי	60

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאלוך שרה בלהה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	67

כתובת האתר

עץ הדר 29, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים עבור משפחת פאלוך תוספת ממ"ד ועבור משפחת ווידיסלבסקי ממ"ד ומרפסת זיז .

לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1995.997.20 וכן קיימת בקשה מקבילה בת.ב 1.2024.13

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בנית ממ"ד מעבר לקו בנין

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי

הקלה בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווחים המותרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 30.7.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות וכן טרם דיון חוזר ביצעו משלוח הודעות למרפסות צל ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 22.8.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 24.7.2024

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לוועדה חוזרת על מנת להציג בפני הוועדה את מלא המידע באופן ברור ולכן יש להגיש תוכנית הכוללת דרוג של מרפסות הזיז המבוקשות בחזית הצפונית באופן הנותן מענה למרפסת סוכה יובהר כי המבקש של קומה א' מוסיף לבקשה את המרפסת וזאת לאחר ביטול מעקה הדמה שהוצג לדירה זו מכיוון ולא היה ניתן למימוש יובהר כי אין צורך בפרסום חוזר כי מדובר במיקום הזהה למיקום אשר הוצג בתוכנית שפורסמה אך בדרוג הפוך על מנת לאפשר מרפסות סוכה ניתנות למימוש עתידי . כמובן שיש להגיש תוכנית הכוללת טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק ועדכון תוכנית הצל לייתר הדירות בבניין וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר" ותנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה .

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה הבקשה נדונה בוועדה מיום 26.2.2025 . בוועדה זו הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להערות המוצגות על גבי תוכנית b וכן הוועדה דרשה לציין מספר היתרי בניה לבינוי הקיים של המבקשים . אכן עורך הבקשה הציג את הקיים בשטח ועלה כי לדירות המבקשים קיימות עבירות בניה וזאת לאחר שלא הוכח כי קיים היתר בניה ניתן לראות כי הפתרון של המרפסת באופן כזה שהיא מקרה את המרפסת בקומה א' מונעת מהדירה בקומה א' לבקש מרפסת סוכה בעתיד וזאת כי המרפסת סוכה הקיימת ללא היתר ולא ניתן להכשירה ולכן נדרשו לבצע דרוג ונסיגה של המרפסת המאפשר מרפסת סוכה לקומה א' . ולכן עורך הבקשה נדרש לדרג את המרפסות באופן כזה שהדירה בקומה א' תקבל מרפסת באורך גדול יותר מהמרפסת המבוקשת לדירה בקומה ב' . לכן הבקשה מובאת לוועדה חוזרת על מנת להציג את הנושא בפני הוועדה	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית b כולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .	16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה בתאריך 20.11.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כי לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד ביקשו לשנות תוכנית צל מהמאושרת בבנין זה וכן נדרשו להציג היתר בניה למרפסת הקיימת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת מרפסות בצמד כאשר לשכן מתחת הוצגה מעקה דמה+ הסכמה שלו וכן הציגו תוכנית צל למרפסות זהה לכלל דירי העמודה ועבור כך ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62 קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיז דמה בחזית צפונית בנישה בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה		

שפורסמה ניתן לאשר וזאת כי ביצעו משלוח הודעות לתוכנית צל זהה ליתר דירות הבניין כאשר תוכנית זו מתחשבת במאושר בת.ב מספר 1995.997.20 להלן התייחסות למרפסת זיז המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה . פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור המרפסת המבוקשת מחוץ לקו בנין בפתיחת התיק אך לאחר וועדה הוגשה תוכנית הכוללת מרפסת בתחום קו בנין אך בעומק העולה על 1.5 מ"ר ולכן יש לעדכן את ההקלה ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " . התכנון של המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבינויים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלה על 12 מ"ר או ממוצע של 14 – עומדים בהוראה זו ואף הוסיפו טבלת מאזן מרפסות מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין וביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות . קומה ב' מבקשים ממ"ד ומרפסת זיז ניתן לראות התייחסות בקומה א' . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע כ12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה המבוקש עומד בכך תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית ככולל הוספת הערה שכאשר ירצו לממש את המרפסות העתידיות יבחן הנושא של עמידות שטח המרפסות הקימות והמבוקשות בשטח המותר בתקנות החוק למרפסות מקורות כאשר הפתוחות לשמים אין להם הגבלה . וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים למבקשים . וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר " .		

שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבנין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13 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.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה שובצה לוועדה שתתקיים ב- 20.11.2024	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לוועדת המשנה

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבנין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיו בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13 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.	27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62	13/10/2024	חוות דעת תכנונית

קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א' עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 18.1995/997.1995 ומהווה הסכמה של 66% מדירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיז דמה בחזית צפונית בנישה בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה שפורסמה לא ניתן לאשר ויש לשנות את מיקום המרפסת בהתאם לת.ב מספר 20.1995.997.1995 אשר אושר לשכן וכולל מענה למרפסות זיז . יובהר כי שינוי תוכנית צל מאושרת גורמת לאי אחידות בחזית עוד ניתן לראות כי לאורך כל הדרך אושרו תוספות זהות בין הדירות . להלן התייחסות למרפסת זיז המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה . פרסום הקלה – פרסום הקלה עבור המרפסת המבוקשת בחריגה		

מקו בנין כאשר לא ניתן לאשר את המרפסת במיקום המוצע וזאת בשל שינוי תוכנית הצל אשר אושרה בבנין ולכן יש להיצמד לתוכנית צל זו. יובהר כי לאחר שינוי המרפסת יש לעדכן את ההקלה להקלה בדבר, "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ"ר" וזאת כי מדובר במרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין אך מכיוון ועומק המרפסת עולה על 1.5 מטר יש לעדכן את ההקלה המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבינויים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה אך יש לשנות את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי המרפסת כפי שנדרשו תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין אך יש לשנות את תוכנית הצל בהתאם למאושר בת.ב. 1995.997.20 , אין צורך במשלוח הודעות עבור שינוי תוכנית הצל וזאת כי התוכנית צל אושרה בבקשה 1995.997.20 שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי אך מעיון בתוכנית ניתן לראות כי קיימת מרפסת שרות שהופכת לשטח עיקרי ולא הוכח שטחים . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה , מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 8.09 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז מקורה מאושרת בשטח של 6 וכן מרפסת זיז מקורה אשר לא מוצגת בשטח של 6 מ"ר ובכך שטח מרפסות הזיז עולה על המותר ויש לצמצם תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב. 1195.997.20 ות.ב. 2024.13 . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנין	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי		
הקלה בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווחים המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הגשת תוכנית סופית הכוללת מרפסת עתידית זהה לכל הבניין	9
	הוספת טבלת מאזן מרפסות באופן שלא יעלה על תקנות החוק	10
	עדכון טבלת מאזן מרפסות בתוכנית סופית ששטח מרפסת עתידית לשכן תעמוד על 9.8 מ"ר וסה"כ 12 .	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה חוזרת על מנת להציג בפני הוועדה את מלא המידע באופן ברור

ולכן יש להגיש תוכנית הכוללת דרוג של מרפסות הזיז המבוקשות בחזית הצפונית באופן הנותן מענה למרפסת סוכה

יובהר כי המבקש של קומה א' מוסיף לבקשה את המרפסת וזאת לאחר ביטול מעקה הדמה שהוצג לדירה זו מכיוון ולא היה ניתן למימוש

יובהר כי אין צורך בפרסום חוזר כי מדובר במיקום הזהה למיקום אשר הוצג בתוכנית שפורסמה אך בדרוג הפוך על מנת לאפשר מרפסות סוכה ניתנות למימוש עתידי .

כמובן שיש להגיש תוכנית הכוללת טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק

ועדכון תוכנית הצל לייתר הדירות בבניין

וכן יש לעדכן בטבלת ההקלות את ההקלה אשר ביקשו בפתיחת תיק לעניין המרפסת החורגת מקו בנין ל" תכנון מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מטר"

ותנאי לתחילת עבודות הריסת עבירות הבניה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2009/0765.05</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + מרפסת + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמואלי זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

גת 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959	40	אזור מגורים 2	21387
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2020 תיק בניין מספר : 2017/0600.01

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 18 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה קיימת:

מפלס 2,80 - תוספת שטח עיקרי וממ"ד.

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב, מרפסת זיז

הבקשה מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים.

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים רקע: הבקשה הנדונה אושרה בתאריך 16/07/2025 בכפוף לתנאים בין היתר בתנאי " לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד" כעת התקבלה פניית עו"ב לבירור ההחלטה. לטענת עו"ב הבקשה הנדונה שייכת לאותה הכניסה שבה בתאריך 24/07/2025 יצא היתר 2009/0765.04 ללא התנאי הנ"ל על סמך תקנון בית משותף הנחתם בין דיירי הכניסה הנדונה שלפיו זכויות בנייה בתק קרקע שייכות לדירות הקיימות בקומת הכניסה. לכן למען הסר ספק יש לתקן נוסח החלה מתאריך 16/07/2025 ע"י מחיקת תנאי "לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד" בשאר נוסחה להשאיר את ההחלטה ללא שינוי.
10/08/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		

יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בקריט משה רח' גת 8 בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת 1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב, מרפסת חדשה 2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כפופה למתאר, בתוקף מ 1988 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים. הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה. התנגדויות : אין - להציג כל התוספת בקומת קרקע כשטח עיקרי לשמור על רצף הקירות התוספת בחזית דרומית יש לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א לבניית המחסן האפשרית בעתיד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח. התקבלה התנגדות אחת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק. פורסמה הקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 23/11/6 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4. מס' קומות מוצע : 1 מוצעת חריגה ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה לתוספת קומת מרתף. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת $4,5 \times 7,88 = 35,46$ מ"ר , ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : שטח עיקרי מוצע : 11,381 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר : 63/17184 $39011 \times 120\% = 171,63$ מ"ר לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הקומה הקיימת. לכן מבוקשת תוספת קומת מרתף בהקלה. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : ממ"ד 12,3 מ"ר , מרפסת שירות 5,27 מ"ר . השטח המוצע תקני מרפסות מוצעות בהתאם לחתך בנספח 115ב. התנגדויות אין ממ"ד נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. מבוקש ממ"ד בקומת מרתף ביסודות התוספת בהקלה הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה.		

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : 1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר : לא נמצאו תנאים נוספים 2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - לאשר המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : - להציג כל התוספת בקומת קרקע כשטח עיקרי לשמור על רצף הקירות התוספת בחזית דרומית		
בקרית משה רח' גת 8 בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת 1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב, מרפסת חדשה 2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1988, אזור מגורים 2	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים. הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י כל דיירי הכניסה. התנגדויות : אין המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : - להציג כל התוספת בקומת קרקע כשטח עיקרי לשמור על רצף הקירות התוספת בחזית דרומית יש לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א' לבניית המחסן האפשרית בעתיד.		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים.	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	הצהרת עורך הבקשה
	10	לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א לבניית המחסן האפשרית בעתיד

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה הנדונה אושרה בתאריך 16/07/2025 בכפוף לתנאים בין היתר בתנאי

" לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א לבניית המחסן האפשרית בעתיד"

כעת התקבלה פניית עו"ב לבירור ההחלטה.

לטענת עו"ב הבקשה הנדונה שייכת לאותה הכניסה שבה בתאריך 24/07/2025 יצא היתר
2009/0765.04

ללא התנאי הנ"ל על סמך תקנון בית משותף הנחתם בין דיירי הכניסה הנדונה שלפיו זכויות בנייה בתק קרקע שייכות לדירות הקיימות בקומת הכניסה.

לכן למען הסר ספק יש לתקן נוסח החלה מתאריך 16/07/2025 ע"י מחיקת תנאי "לשריין שטח למחסן בקומת מרתף בשטח 8% משטח הדירה בקומה 'א לבניית המחסן האפשרית בעתיד"

בשאר נוסחה להשאיר את ההחלטה ללא שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1994/0847.09</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה והרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיון בנימין חיים
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דוב בער
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

חכם שמעון אגסי 58 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
960476	תחילת תוקף	08/02/2025	1	מגורים ג	1764

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 8 קומות, מעל קומת מרתף, בן 26 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה קיימת ע"י תוספת על הגג במפלס 14,55 + בהתאם לנספח הבינוי.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

לא מבקשים הקלות

הסכמות ותימוכין קנייניים :

התקבלו 2 התנגדויות

לדירת המבקש מוצמד גג בשטח 153,6 מ"ר

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה הוצאה מסדר יום הוועדה בתאריך 03/09/2025 מאחר שהתברר כי המבקש הגיש לדירה שתי בקשות שונות במקביל, הוועדה מורידה את הבקשה מסדר היום על מנת לקבל הבהרות מע"ב. כעת תיק הבקשה 81994/0847.0 שעסק בנדון נסגר. אין מניעה להמשך טיפול בבקשה. לכן היא מוחזרת לדיון בוועדה עם המלצה ללא שינוי. בהר נוף רח' אגסי 58 הבניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. בן 26 יח"ד , כניסה אחת.

תב"ע : כפופה למתאר . אזור מגורים ג' בתוקף מ 2025 נספח בינוי מפורט מחייב חלקית ל : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי, מספר יח"ד , קוי בניין, שטחי בנייה. מבוקשת : הרחבת דירה 24 קיימת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר. ס.ס.נ : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי, מספר יח"ד , שלביות ביצוע. הקלות : אין תימוכין קנייניים		

לדירת המבקש מוצמד גג בסך 153,6 מ"ר תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו התנגדו י ת התקבל ו התנגדו יו ת של 2 ש כ נים : 1 . נטען על תוספת דירה – שלא מופיע בתכנית הבקשה. 2 . מוצעת בנייה בשטח שטחי הצמדה של המתנגדים (גינות) – כלל לא נכון לתוספות על הגג המוצעת. לציין כי מוצעת הרחבת דירת המבקש בשטח המוצמד לדירתו. המלצת האגף מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי מובא להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות שהתקבלו. אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה להתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים.		
חוות דעת תכנונית	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 960476 תחילת תוקף : 08/02/2025 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 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		
מאחר שהתברר כי המבקש הגיש לדירה שתי בקשות שונות במקביל, הוועדה מורידה את הבקשה מסדר היום על מנת לקבל הבהרות מע"ב.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
בהר נוף רח' אגסי 58 הבניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. בן 26 יח"ד , כניסה אחת.	04/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תב"ע: כפופה למתאר . אזור מגורים ג' בתוקף מ 2025 נספח בינוי מפורט מחייב חלקית ל : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי, מספר יח"ד , קוי בניין, שטחי בנייה. מבוקשת : הרחבת דירה 24 קיימת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר. ס.ס.ג : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי, מספר יח"ד , שלביות ביצוע. הקלות : אין תימוכין קנייניים לדירת המבקש מוצמד גג בסך 153,6 מ"ר תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו התנגדו י ת התקבל ו התנגדו י ת של 2 ש כ נים : 1 . נטען על תוספת דירה – שלא מופיע בתכנית הבקשה. 2 . מוצעת בנייה בשטח שטחי הצמדה של המתנגדים (גינות) – כלל לא נכון לתוספות על הגג המוצעת. לציין כי מוצעת הרחבת דירת המבקש בשטח המוצמד לדירתו. המלצת האגף מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי מובא להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות שהתקבלו. אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה להתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 960476 תחילת תוקף : 08/02/2025 ייעוד הקרקע : מגורים ג חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : תחילת תוקף : 2520 אזור מגורים : ג תכניות נוספות שחלות בחלקה : 10934 , 6759 , 3592 א התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי , מספר יח"ד , שלביות ביצוע לא מבקשים הקלות התקבלו 2 התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי , מספר יח"ד , קוי בניין , שטחי בנייה. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי שלביות ביצוע מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה בנייה חלקית יהא גג התוספת למרפסת תקנית כולל ריצוף ומעקה לדירה שמעליה. לא ניתן לבנות עמודות ללא הסכמה מפורשת של בעל דירה 9. מתאפשרת בניית תוספות על הגג בנפדר . הבקשה תואמת הוראות לשלביות הביצוע. קווי בניין	04/08/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 02/03/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר גבהים הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 56,18 מ. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 26 מס' יח"ד מוצע : 0 קיים : 26 לא נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 161,59 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 4199,3 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, ממ"ד : 9,29 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 1027,08 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים ממדים בדירת המבקש קיים ממ"ד המאושר בהיתר מקורי. תימוכין קנייניים לדירת המבקש מוצמד גג בסך 153,6 מ"ר התנגדו י ת התקבל ו התנגדו י ת של 2 ש כ נים : 1. נטען על תוספת דירה – שלא מופיע בתכנית הבקשה. 2. מוצעת בנייה בשטח שטחי הצמדה של המתנגדים (גינות) – כלל לא נכון לתוספות על הגג המוצעת. לציין כי מוצעת הרחבת דירת המבקש בשטח המוצמד לדירתו.		

תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו המלצת האגף מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי מובא להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות שהתקבלו. אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים : מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה להתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור מכון התקנים	8
	הצהרת עורך הבקשה	9
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	10
	להתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה הוצאה מסדר יום הוועדה בתאריך 03/09/2025

מאחר שהתברר כי המבקש הגיש לדירה שתי בקשות שונות במקביל, הוועדה מורידה את הבקשה מסדר היום על מנת לקבל הבהרות מע"ב.

כעת תיק הבקשה 81994/0847.0 שעסק בנדון נסגר. אין מניעה להמשך טיפול בבקשה. לכן היא מוחזרת לדיון בוועדה עם המלצה ללא שינוי.

בהר נוף רח' אגסי 58

הבניין בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בן 26 יח"ד ,

כניסה אחת.

תב"ע:

כפופה למתאר . אזור מגורים 'ג

בתוקף מ 2025

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית ל:

גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי, מספר יח"ד , קוי בניין, שטחי בנייה.

מבוקשת:

הרחבת דירה 24 קיימת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי.
אין מניעה לאשר.

ס.ס.נ. : גובה בנייה מרבי , מס' קומות מרבי, מספר יח"ד, שלביות ביצוע.

הקלות : אין

תימוכין קנייניים

לדירת המבקש מוצמד גג בסך 153,6 מ"ר

תנאים לדיון – בקרה מרחבים :

בוצעו

התנגדו י ת

התקבלו התנגדויות של 2 שכנים :

1 . נטען על תוספת דירה – שלא מופיע בתכנית הבקשה.

2. מוצעת בנייה בשטח שטחי הצמדה של המתנגדים (גינות) – כלל לא נכון לתוספות על הגג המוצעת. לציין כי מוצעת הרחבת דירת המבקש בשטח המוצמד לדירתו.

המלצת האגף

מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי מובא להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות שהתקבלו. אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים הבאים :

מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה

להתאים גובה מעקה על גג התוספת לקיים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1992/0499.04</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זינגר פנינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב חיים מיכל מיכלין 10 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	443	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3089	אזור מגורים 1..	
5144	תחילת תוקף	08/10/1999	1	אזור מגורים 1 מיוחד	564

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 6 יח"ד קיימות .

מהות הבקשה :

- תוספת 2 מרפסות זיז במידות 2 x 8,45 מ. עבור 2 דירות קיימות בקומה 'ב בחזית מזרחית קדמית

- הפיכת חלון לדלת

הבקשה לא מהווה תוספת קומות.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספת מרפסות ויז.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

פרסום הקלות

חריגה מקו בנין קידמי לבנית ממ"ד

חריגה מקו בנין לבנית מרפסת 40 אחוז מקו בנין וגבול מגרש

בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים

התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
	16/09/2025	בדיקת המלצה

בבית וגן , רח' מיכלין 10 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, בן 6 יח"ד קיימות מהות הבקשה : - תוספת 2 מרפסות זיו עבור 2 דירות קיימות בקומה 'ב בחזית קדמית - הפיכת חלון לדלת תב"ע : כפופה למתאר, בתוקף מ 9919 אזור מגורים 1 מיוחד. נספח הבינוי שותק. הקלות - חריגה מקו בנין קידמי לבנית ממ"ד חריגה מקו בנין לבנית מרפסת 40 אחוז מקו בנין וגבול מגרש בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים : החשכת חדרים , פגיעה עיצובית , פגיעה בערך הדירה . המלצת האגף : לדחות את הבקשה מפאת סטייה ניכרת. מוצעת חריגה מקו בנין קדמי 69-72 % לא ניתן לאשר את הבקשה למרות היותה ראויה מבחינה	תכנונית : לדחות את הבקשה

עיצובית. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5144 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד תכניות כפופות : 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק. הבקשה לא תואמת נספח הבינוי ומבוקשת בהקלה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 31/07/24 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת (מרפסות זיז) חורגת מקו בניין קדמי ב 69-72 % - סטייה ניכרת כי לא ניתן לאשר יותר מ 40% מרווח קדמי.	14/08/2025	חוות דעת תכנונית

המבנה הקיים חורג מקוי הבניין , מקו בניין קדמי ב 50 % בממוצע. פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין לבנית מרפסת 40 אחוז מקו בנין וגבול מגרש , שאינה מכסה על סטייה ניכרת. מרפסת זיז חוות דעת אדריכלית מוצעות 2 מרפסות זיז ל 2 דירות בחזית קדמית בעומק 2 מ. בהקלה מעומק 1,5 מ מרבי לפי תכנית מתאר ומקוי בניין. כאמור ההקלה שפורסמה לא מכסה על סטייה ניכרת. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה למרות היותה ראויה מבחינה עיצובית. התנגדויות התקבלו התנגדויות 2 שכנים. טענות המתנגדים : החשכת חדרים , פגיעה עיצובית , פגיעה בערך הדירה . עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייתר תנאים טרם דיון בוצעו		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	17/06/2025	חריגה מקו בנין קידמי לבנית ממ"ד חריגה מקו בנין לבנית מרפסת 40 אחוז מקו בנין וגבול מגרש בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

בבית וגן , רח' מיכלין 10

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, בן 6 יח"ד קיימות

מהות הבקשה :

- תוספת 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות בקומה 'ב בחזית קדמית

- הפיכת חלון לדלת

תב"ע :

כפופה למתאר, בתוקף מ 9919

אזור מגורים 1 מיוחד.

נספח הבינוי שותק.

הקלות

- חריגה מקו בנין קידמי לבנית ממ"ד

חריגה מקו בנין לבנית מרפסת 40 אחוז מקו בנין וגבול מגרש

בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים :

החשכת חדרים ,

פגיעה עיצובית ,

פגיעה בערך הדירה .

המלצת האגף : לדחות את הבקשה

מפאת סטייה ניכרת. מוצעת חריגה מקו בנין קדמי 69-72 %

לא ניתן לאשר את הבקשה למרות היותה ראויה מבחינה עיצובית.

עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייתר

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2013/0966.09</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2013/0966.07
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סנדלר בניהו
עורך הבקשה	רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ישראל זנגויל 17 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	157	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2301	אזור מגורים 2	
2771	תחילת תוקף	30/07/1981	4	אזור מגורים מיוחד	1451
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967	127	אזור מגורים 3-4 קומות	
5/08/10	תחילת תוקף	24/11/1974	8	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 09/2025/19

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117544 בתיק רישוי מס' 966.7/2013 שהופק בתאריך 2022/09/19, עפ"י בקשה ע"ב, החלו בעבודות בטרם הסתיימו העבודות, כעת מעוניינים לבקש אורכה להיתר עבור סיום עבודות הבניה. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2028/09/19.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/10 תחילת תוקף : 24/11/1974 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4-3 קומות הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 117544 בתיק רישוי מס' 2013/966.7 לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 09/2025/19 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117544 בתיק רישוי מס' 966.7/2013 שהופק בתאריך 2022/09/19, עפ"י בקשה ע"ב, החלו בעבודות בטרם הסתיימו העבודות, כעת מעוניינים לבקש אורכה להיתר עבור סיום עבודות הבניה. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2028/09/19.	18/09/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 09/2025/19

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 117544 בתיק רישוי מס' 966.7/2013 שהופק בתאריך 2022/09/19, עפ"י בקשה ע"ב, החלו בעבודות בטרם הסתיימו העבודות, כעת מעוניינים לבקש אורכה להיתר עבור סיום עבודות הבניה.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/09/19.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2017/0165.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2017/0165.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רוזנפלד נחמיה
עורך הבקשה	בורנשטין בת שבע
מתכנן השלד	מר שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שומרי אמונים 7 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	252	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א6135	תחילת תוקף	25/07/2003	t888		

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך		
25/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים	
21/09/2025	חוות דעת תכנונית	עד לתאריך 08/07/2026
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א6135 תחילת תוקף : 25/07/2003	

ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2017/0165. ההיתר ניתן לבניית מרפסת לדירה אחת. לפי הצהרתו המבקש טרם הסיימו ביצוע עבודות. ההיתר ניתן בתאריך 08/07/2020 ופג בתאריך 308/07/202 ניתן לחדש עד לתאריך 608/07/202 המלצת האגף: לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 608/07/202		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 08/07/2026

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0061.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשת ממ"דים ומבואות עפ"י תמ"א 40 א/1/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גורפינקל שרה סוזן
עורך הבקשה	אדריכל מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שדרות הרצל 10,12, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2055	תחילת תוקף	20/05/1988			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה מבקשים תוספת עמודות ממ"דים לבניין רב דירות רחוב שדרות הרצל 10 .

היתר מקורי ניתן בת.ב. 1989/378 וכן 1989/378.1 וכן אח,כ הוגשה תוכנית שינויים

פרסום הקלות –

הקלה בשטחי ממ"דים ומבואות וחריגה בקווי הבניין עבורם

תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 17.6.2025

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 16.9.2025 + דרישה לערבות בנקאית

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת אישור יועץ נגישות . במקומות בהם אין אפשרות למעבר תיקני בשל הורדת הקירות יש לשקול שינוי בפיתוח ומענה לגישה לכניסות הבנינים . וכן יש לשים לב כי הממ"ד הקיצוני הפונה לחזית מערבית יש לתכנן באופן ישר וכן הבקשה כוללת 44 מבקשים יש למספר את הדירות לפי תתי החלקות ולפי טבלת המבקשים וכן לציין בטבלה מי מבקש ומי מעטפת וכן בקומה ה' יש מספר ממ"דים אשר לא חלק מהבקשה יש להסיר את המעטפת אשר הוצגה עבורם ולציין תוכנית צל
17/09/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2055א תחילת תוקף : 20/05/1988 ייעוד הקרקע : מגורים

להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 2055א הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 20.5.1988 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי רקע לבקשה מדובר בחלקה בכוללת 2 בנינים כאשר כל בנין כולל 2 כניסות מבקשים עמודת ממ"ד עבור כל הכניסות כך ששכן שלא חלק מהבקשה חתם עבור המעטפת . הבקשה היא לתוספת ממ"ד עבור 44 יחידות דיור בחזית דרומית בסמיכות לגשר המיתרים . קומת קרקע בנין א- ובנין ב' עבור 2 הכניסות בכל בנין מבקשים הורדת 70% קירות כאשר יש להציג פיתוח מפורטת הכוללת אישור יועץ נגישות . במקומות בהם אין אפשרות למעבר תיקני בשל הורדת הקירות יש לשקול שינוי בפיתוח ומענה לגישה לכניסות הבנינים ובכפוף לאישור הג"א . טרם דיון הוסיפו לבקשה זו את תתי חלקות 9,14,25,36 אשר היו בפתיחת תיק כמעטפת בניה ובשל המצב ביקשו להצטרף לבקשה היות ומדובר במימוש ממ"ד במעטפת אשר הוצגה לא היה צורך בפרסום חוזר – הוגשו כל המסמכים להוכחת בעלות ולכן ניתן צורפו לבקשה בייתר הקומות מבקשים ממדים בחזית קדמית וזאת כי בחזית הצפונית – אחורית יש מענה למרפסות באופן מדורג ולא ניתן לתת מענה לעמודת ממ"ד ולכן המיקום הוא המיטבי ביותר הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה וכן יש מענה מיגוני לכל הדירות ב2 הבנינים . ניתן לראות כי מדובר בבנין סימטרי ולכן הפתרון אשר הוצע הינו סימטרי כנדרש אך ניתן לשים לב כי הממ"ד הקיצוני הפונה לחזית מערבית יש		

לתכנן באופן ישר. הוגשה הסכמה של 66% עבור כל בנין ובנין וכן ניתן לראות שיש רוב מבקשים כך שמי שלא חלק מהבקשה חתם עבור המעטפת . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , וכן בבקשה זו מבקשים שטח מבואה על מנת לאפשר גישה לממ"ד בהתחשב בתכנון הבנין הקיים ניתן לאשר וזאת כי שטח המבואה לא עולה על 5 מ"ר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת אישור יועץ נגישות . במקומות בהם אין אפשרות למעבר תיקני בשל הורדת הקירות יש לשקול שינוי בפיתוח ומענה לגישה לכניסות הבנינים . וכן יש לשים לב כי הממ"ד הקיצוני הפונה לחזית מערבית יש לתכנן באופן ישר וכן הבקשה כוללת 44 מבקשים יש למספר את הדירות לפי תתי החלקות ולפי טבלת המבקשים וכן לציין בטבלה מי מבקש ומי מעטפת וכן בקומה ה' יש מספר ממ"דים אשר לא חלק מהבקשה יש להסיר את המעטפת אשר הוצגה עבורם ולציין תוכנית צל שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : אין התנגדויות		
הקלה בשטחי ממ"דים ומבואות וחריגה בקווי הבנין עבורם	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	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

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

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת אישור יועץ נגישות .

במקומות בהם אין אפשרות למעבר תיקני בשל הורדת הקירות יש לשקול שינוי בפיתוח ומענה לגישה לכניסות הבנינים .

וכן יש לשים לב כי הממ"ד הקיצוני הפונה לחזית מערבית יש לתכנן באופן ישר וכן הבקשה כוללת 44 מבקשים יש למספר את הדירות לפי תתי החלקות ולפי טבלת המבקשים וכן לציין בטבלה מי מבקש ומי מעטפת

וכן בקומה ה' יש מספר ממ"דים אשר לא חלק מהבקשה יש להסיר את המעטפת אשר הוצגה עבורם ולציין תוכנית צל

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2020/0528.01</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ממ"ד מרפסות ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרייבר יפים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

קליינמן משה 12, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2762	תחילת תוקף	26/11/1981			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	64	אזור מגורים מיוחד	
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965			
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי הכולל 4 כניסות, בן 3 קומות וקומת גג, ברח' קליינמן 12, קרית יובל, גוש : 30398 חלקה : 74.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת 2 מחסנים בקומת עמודים קיימת.

קומה א', מפלס +2.76 : מוצע תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז מקורה בחזית הצפונית.

מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה בחזית הדרומית.

קומה ב', מפלס +5.52 : מוצע תוספת ממ"ד ומרפסות זיז לא מקורות בחזית הצפונית ותוספת בינוי בבזחית הדרומית.

קומת גג, מפלס +8.28 : מוצע 5% השלמת קומת גג לבינוי קיים בקומה זו.

מוצעת תוספת קומה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד בשטח ממ"ד בשונה מנספח הבינוי"

"הקלה לתוספת שטחים בגג מכח 5% השלמת גג"

"הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה"

"הקלה לתוספת מרפסת מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר"

"בניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 74, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, 5% השלמת קומת גג ומחסנים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים כנדרש, ניתן לאשר את הבינוי בלבד ללא המחסנים. ניתן לאשר : תוספת הבינוי בצד ובגג. לא ניתן לאשר : מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת 2 מחסנים בקומת עמודים קיימת, תוכנית 3158 קבעה שטחים עיקריים בלבד ניתן להציע מחסנים מכח תכנית המתאר 8% משטח הדירה, מוצעים מחסנים בשטח של 10.65 מ"ר ו-7.05 מ"ר, שטח הדירות הקיימות : 87.95 מ"ר, 8% = 7.04 מ"ר. ו-129.24 מ"ר, 8% = 10.33 מ"ר - שטח המחסנים חורג מהמותר. בנוסף, המחסנים המוצעים בבקשה הינם מחסנים עיליים, עפ"י תוכנית המתאר ניתן להציע מחסנים בקומת המרתף בלבד - יש להציע מחסנים בקומת המרתף בלבד. יש להסיר את המחסנים המוצעים מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף :	29/09/2025	חוות דעת תכנונית

12/01/1986 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *2762 תחילת תוקף 26.11.1981, 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, ממ"ד ומרפסות בשינוי קל מנספח הבינוי עקב הוספת הממ"ד, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, בחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגן המרפסת המוצעת. מוצעים מחסנים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, המחסנים מוצעים בקונטור הבינוי הקיים בקומת עמודים קיימת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3158 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 37 מ"ר ליח"ד בקומה א' ו-34.5 מ"ר ליח"ד בקומה ב', מוצע: 21.57 מ"ר עיקרי בקומה א' ו-17.06 מ"ר בקומה ב', עפ"י סעיף 8(ג)(ב): בקומה ב' תהיה התוספת המותרת על הגג כמופיע בטבלת זכויות הבניה לתוספות ללא התיחסות לתוספת קיימות.		

לכן ניתן להציע לדירות בקומה ב' תוספת גם מכח תוכנית קודמת ללא התייחסות 2762. עפ"י תוכנית 2762 : ניתן להציע בינוי בחזית הדרומית בעומק של 2.20 מ', מוצע תוספת בינוי בעומק של 2.20 מ' בהתאם להוראות התוכנית ובמסגרת קווי הבניין המותרים, סה"כ שטח הבינוי המוצע הוא 17.06 מ"ר. בבדיקה שנערכה ניתן לראות כי יח"ד בקומה ב' הוציאה היתר לבינוי על הגג בהתאם להוראות תוכנית 3158 בתיק מס' 1991/769, שטח ההיתר הינו 34 מ"ר, נותר 0.5 מ"ר לניצול בקומת הגג. 5% השלמת קומת גג : מוצע בקומת הגג בינוי 5% השלמה לבינוי קיים בהיתר 91/769, שטח הבינוי המוצע הוא 11.64 מ"ר, התוכנית לא ביטלה את תוכנית המתאר, שטח החלקה היא 3,883 מ"ר, $5\% = 194.15$ מ"ר, קיימים בחלקה 2 בניינים, כל אחד 4 כניסות, סה"כ 16 דיירי גגות. $194.15/16$ דיירי גגות = 12.13 מ"ר לכל גג. מוצע תוספת בינוי בשטח של 11.64 מ"ר, התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. לעניין תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל ל-5% השלמת קומת גג ליתר דיירי הגגות. מוצע תוספת ממ"דים בשטח של 12.28 ו-12.41 מ"ר במסגרת קונטור הבניה המותרת מכח התב"ע. ממ"ד : חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים בקונטור הבינוי המותר מכח התב"ע, וזאת בהתאם לממ"דים המאושרים בכניסות הסמוכות לדירת המבקש, הממ"ד מוצע לעמודה מלאה, 2 דיירים, בקומת הקרקע מוצעת קומת עמודים. מס' קומות : בבקשה לא מוצע תוספת קומה, מוצע תוספות בינוי לקומה קיימת. מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת 2 מחסנים בקומת עמודים קיימת, תוכנית 3158 קבעה שטחים עיקריים בלבד ניתן להציע מחסנים מכח תכנית המתאר 8% משטח הדירה, מוצעים מחסנים בשטח של 10.65 מ"ר ו-7.05 מ"ר, שטח הדירות הקיימות :		

87.95 מ"ר, 8% = 7.04 מ"ר. ו-129.24 מ"ר, 8% = 10.33 מ"ר - יש לצמצם את שטח המחסן המוצע למותר. בנוסף, המחסנים המוצעים בבקשה הינם מחסנים עיליים, עפ"י תוכנית המתאר ניתן להציע מחסנים בקומת המרתף בלבד - יש להציע מחסנים בקומת המרתף בלבד. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית סעיף 3(ה): כל יח"ד בנפרד, קומה ב' על הגג ללא תלות בקומת הקרקע ו-א', מוצע בינוי בהתאם להוראות שלביות ביצוע, מוצע בינוי על עמודים בהתאם להוראות התוכנית המאפשרות בינוי על עמודים בחלקה זו היות והבית הקיים על עמודים. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הוגשו 15/22 חתימות שכנים - עומד במותר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, 5% השלמת קומת גג ומחסנים, ניתן לאשר את הבינוי בלבד ללא המחסנים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד בשטח ממ"ד בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת שטחים בגג מכח 5% השלמת גג. הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לתוספת מרפסת מחוץ לקו הבנין בעומק של עד 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"מ. בניה בשונה מנספח בינוי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, 5% השלמת קומת גג ומחסנים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים כנדרש, ניתן לאשר את הבינוי בלבד ללא המחסנים.

ניתן לאשר:

תוספת הבינוי בצד ובגג.

לא ניתן לאשר:

מחסן:

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע תוספת 2 מחסנים בקומת עמודים קיימת, תוכנית 3158 קבעה שטחים עיקריים בלבד ניתן להציע מחסנים מכח תכנית המתאר 8% משטח הדירה, מוצעים מחסנים בשטח של 10.65 מ"ר ו-7.05 מ"ר, שטח הדירות הקיימות:

87.95 מ"ר, 8% = 7.04 מ"ר.

129.24 מ"ר, 8% = 10.33 מ"ר - שטח המחסנים חורג מהמותר.

בנוסף, המחסנים המוצעים בבקשה הינם מחסנים עיליים, עפ"י תוכנית המתאר ניתן להציע מחסנים בקומת המרתף בלבד - יש להציע מחסנים בקומת המרתף בלבד.

יש להסיר את המחסנים המוצעים מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0021.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ליברמן שלמה זלמן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרב פינחס קהתי 8 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	99	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3450ב	תחילת תוקף	12/02/1995	6	אזור מגורים 2 מיוחד	2491
5414	תחילת תוקף	03/09/1997	6	אזור מגורים 2 מיוחד	2491

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות , מעל קומת מרתף עבור 48 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 מרפסות זיז במפלס +8,361 לדירה אחת.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	בגבעת שאול , רח' קהתי 8
	בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח"ד קיימות .
	מוצעת
	תוספת מרפסות זיז לדירה אחת קיימת במפלס +18,36 בחזית קדמית
	תב"ע :

כפופה למתאר, בתוקף מ 1997 אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק. הקלות: מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים. התנגדויות. אין המלצת האגף : לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע"י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה. יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע. x200e2#x200e#x200f#x200f# לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. x200e3#x200e#x200f#x200f# להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר. x200e4#x200e#x200f#x200f# פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס +15.30 – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה.		

5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. 6. לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית. 7. לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס +15,30 (לא שייד לבקשה)		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5414 תחילת תוקף : 03/09/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 3450 א, ב, ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : מספר יח"ד שטחי בנייה פרסום הקלות מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים. לא התקבלו התנגדויות	21/09/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק. הבנייה לא תואמת לנספח הבינוי ומבוקשת בהקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 24/11/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי בניין מאושרים. התנגדויות: אין מרפסות זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז לדירה אחת במפלס +18,36 בחזית קדמית במידות 1,8 x 8,05 מ. ו 1,9 x 1,86 מ. בהמאמה תוך קוי בניין. פורסמה הקלה בעומק מעל 1.5 מ' המותרים. חוות דעת אדריכלית מבוקשות בהקלה 2 מרפסות זיז בחזית קדמית. לציין כי בעבר יצאו היתרים לתוספת מרפסות בעומק 1,8 מ. בחזית זו בשאיפה לסימטריה: 2015/0095, 2020/0281.02. יחד עם זאת אחת מהמרפסות המאושרות בהיתר 2015/0095 לא נבנתה.		

המלצת האגף : לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע"י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין 1. יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה. יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע. x200e2#x200e#x200f#x200f#יש להציג תכנית צל שתובא לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. x200e3#x200e#x200f#x200f#בהתאם לתכנית הצל שתוגש יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר. x200e4#x200e#x200f#x200f#יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס +15.30 – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה. 5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה. 6. לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית. 7. לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס +15,30 (לא שייך לבקשה)		
מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס +15.30 – מתחת לדירת המבקש	7
	אישור עיצובי ר"צ טרם ביצוע משלוח הודעות לשכנים	8

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגבעת שאול , רח' קהתי 8

בניין מגורים בן 9 קומות , 48 יח"ד קיימות .

מוצעת

תוספת מרפסות זיז לדירה אחת קיימת במפלס +18,36 בחזית קדמית

תב"ע :

כפופה למתאר , בתוקף מ 1997

אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי מפורט שותק.

הקלות :

מרפסת בעומק מעל 1.5 מי המותרים.

התנגדויות. אין

המלצת האגף : לתקן תכנית הבקשה בהתאם להערות כדלקמן. התכנית המאושרת ע"י ראש הצוות תובא לידיעת כלל דיירי הבניין

1יש להקטין את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צפונית המהווה פגיעה אדריכלית במבנה ופגיעה באפשרות למרפסות סוכה לדיירים בעמודה.

יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע.

x200e2#x200e#x200f.#x200f#יש להציג תכנית צל שתובא לאישור ראש צוות ולהביא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

x200e3#x200e#x200f.#x200f#להתאם לתכנית הצל שתוגש יש להציג טבלה שתוכיח כי שטח סך כל המרפסות המקורות (ע"י מרפסות מעל או מקורות בהיתר) בכל דירה לא יעלה על 12 מ"ר.

x200e4#x200e#x200f.#x200f#יש לקבל הסכמה מפורשת פוזיטיבית של דירה מס' 41 במפלס +15.30 – מתחת לדירת המבקש, לכך שמבוקש מעליה מרפסת שמקרה לה מרפסת סוכה.

5. להציג תכנית צל למרפסות עתידיות בדירת השכן בחזית הנדונה.

6. לשמור על אחידות הפתחים בהתאם להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. להדגיש כי לא תאושר פריצת פתחים ברוחב שונה מהקיים בחזית.

7. לסמן לפירוק עבירות הבנייה במפלס +15,30 (לא שייך לבקשה)

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1988/0765.05</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ל-6 דיירים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ליברמן מינה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הפסגה 67, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4088	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2013 תיק בניין מספר : 1988/0765.03

מחות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 דירות קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות:

חריגה מקו בנין צידי עבור ממד

תוספת 6% הקלה כמותית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בבית וגן רח' הפסגה 67 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד מוצע : 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד תב"ע

כפופה למתאר , אזור מגורים 1 בתוקף מ 1979 אין נפסח בינוי מפורט הקלות : חריגה מקו בנין צידי עבור ממד תוספת 6% הקלה כמותית התנגדויות : אין תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אין מניעה לאשר בכפוף למילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

אין		
נספח בינוי		
אין		
פרסום הקלות :		
חריגה מקו בנין צידי עבור ממד		
תוספת 6% הקלה כמותית		
לא התקבלו התנגדויות		
קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/12/24 ע"י המח' למידע תכנוני.		
נמצאה חריגת בנייה קיימת ומוצעת מקווי בניין מאושרים . פורסמה הקלה מקוי בניין.		
מספר קומות		
מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 . מס' קומות מוצע : 0		
נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר : 4		
מספר יחידות דיור		
מספר יח"ד מירבי : אין התייחסות .לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $75\% = 752,25$ מ"ר . שטח עיקרי מוצע בבקשה : 18,64 מ"ר נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. לפי הצהרת עו"ב שטח עירי קיים עומד על 761,92 מ"ר , שמהווה חריגה מאחוזי הבנייה לפי תב"ע בסך 9,67 מ"ר. מבוקשת הקלה כמותית $6\% = 60,18$ מ"ר (8,6 מ"ר לדירה אחת). (. שמאפשר להגדיל שטח ממ"ד ב 4,2 ו 5,22 מ"ר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : 86,96 מ"ר. לציין כי מוצעת תוספת שטח שירות עבור ממ"ד תקני (9 מ"ר+ שטח קירות) , ממ"דים מוגדלים ע"ח יתרת שטח עיקרי כאמור לעיל. ממ"ד הבקשה מספקת בתרון מיגון ל 6/7 דירות ע"י ממ"דים תקינים. התנגדויות אין אין מניעה לאשר		
חריגה מקו בנין צידי עבור ממד תוספת 6% הקלה כמותית	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה	8
	אישור מכון התקנים	9
	הצהרת עורך הבקשה	10

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית וגן רח' הפסגה 67

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד

מוצע:

2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד

תב"ע

כפופה למתאר , אזור מגורים 1

בתוקף מ 1979

אין נפסח בינוי מפורט

הקלות:

חריגה מקו בנין צידי עבור ממד

תוספת 6% הקלה כמותית

התנגדויות: אין

תנאים לדיון – בקרה מרחבית: בוצעו.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
אין מניעה לאשר בכפוף למילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2023/0494.00</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה להרחבת מבנה קיים (הרחבת קומה קיימת ותוספת קומה נוספת) כולל תוספת ממ"ד ומחסן בקומת שירות ושתי מרפסות גג לא מקורות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנדסאי אדריכלות כץ שקמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ שקמה
מתכנן השלד	הנדסאי ישראל שלום
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יחיאל צלנוב 2, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1752	תחילת תוקף	13/10/1974			
2832	תחילת תוקף	29/01/1981	1	אזור מגורים 5 מיוחד	
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כעת, לאחר הפניה לגורמים, התקבלה פניה ממח' השבחה כי ישנה טעות במדידה ושטח החלקה הוא 492 מ"ר ולא 509 מ"ר שצויין במדידה.

היות ותוכנית 3832 הגדירה שטחי בניה לפי אחוזים השטחים המותרים בחלקה פחותים ועל כן שטחי הבניה בבקשה צומצמו.

על כן הבקשה מובאת שוב לאישור.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כעת, לאחר הפניה לגורמים, התקבלה פניה ממח' השבחה כי ישנה טעות במדידה ושטח החלקה הוא 492 מ"ר ולא 509 מ"ר שצויין במדידה. היות ותוכנית 3832 הגדירה שטחי בניה לפי אחוזים השטחים המותרים בחלקה פחותים ועל כן שטחי הבניה בבקשה צומצמו, כמפורטי : שטח בניה : שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%. שטח המגרש הינו : 492 מ"ר, 50% = 246 מ"ר, 6% = 29.52 מ"ר, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 9.84 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 285.36 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 142.68 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 96.98 מ"ר בנוסף ל-- 45.62 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה : 142.60 מ"ר - עומד במותר. לעניין שטחי שרות, מחסן - מוצע 20 מ"ר. ממ"ד - אין שינוי.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כעת, לאחר הפניה לגורמים, התקבלה פניה ממח' השבחה כי ישנה טעות במדידה ושטח החלקה הוא 492 מ"ר ולא 509 מ"ר שצויין במדידה. היות ותוכנית 3832 הגדירה שטחי בניה לפי אחוזים השטחים המותרים בחלקה פחותים ועל כן שטחי הבניה בבקשה צומצמו, כמפורט : שטח בניה : שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%. שטח המגרש הינו : 492 מ"ר, 50% = 246 מ"ר, 6% = 29.52 מ"ר, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 9.84 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 285.36 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 142.68 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 96.98 מ"ר בנוסף ל-- 45.62 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה : 142.60 מ"ר - עומד במותר. לעניין שטחי שרות, מחסן - מוצע 20 מ"ר.	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

ממ"ד - אין שינוי.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד הניתנים לאישור. המחסן מוצע בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן אך לא פורסמה הקלה ל-20 מ"ר, מחסן. פורסמו הקלות כמותיות שונות, הוועדה מכירה בפרסום ההקלות הכמותיות שבוצעו כמספיק כדיעבד עבור 20 מ"ר למחסן.	16/07/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, התוכנית בחלקה הופקדה לפני 8.89, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם ל-20 מ"ר מחסן. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת התקבלה התוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן מוצע בתת הקרקע, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום פורסם 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר, התוכנית אושרה לפני 89.	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

	06/07/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.09.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת התקבלה התוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה של כ-5.00 מ' מקו בניין קדמי, קו הבניין הינו כ-7.50 מ' (10 מ' מציר הדרך) הבינוי הינו עפ"י הקיים בשטח, פורסמה הקלה בנדון. חצר אנגלית - מוצעת חצר אנגלית בחזית מזרחית, החצר עומדת בתקנות בניה במרווחים, בעומק שלא עולה על 1.5 מ' וברוחב שלא עולה על 1.5 מ' - כנדרש.		

שטח בניה : שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5, שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% - לא ניתן לבקש היות ולא מוצעת תוספת קומה, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 10.18 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 101.72 מ"ר בנוסף ל-- 45.62 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה : 147.34 מ"ר - עומד במותר. שטח שרות : מוצעת קומת שרות עבור מחסן וממ"ד בלבד, מדרגות מינימליות בשטח של 3.3 מ"ר, לעניין מחסן וממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בתת הקרקע, במסגרת קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + קירות, היות ומדובר בבתיים דו-משפחתיים ואין עמודת ממ"ד - אין מניעה לאשר. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן מוצע בתת הקרקע, פורסמה הקלה בגין 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום פורסם 8% למחסן, מבוקש 20 מ"ר, התוכנית אושרה לפני 89. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות בשטח כולל של 31.46 מ"ר במסגרת קווי הבניין. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), מוצע : 2 קומות - כמות.		

מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה. פרגולה : הפרגולה המוצעת הוסרה מהבקשה. תימוכין קניינים : התקבלה חתימת השכן לבקשה, 100% חתימות. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו-משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

להציע מחסן שאינו עילי להשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פרגולה : ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה.		

אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, לבית פרטי בחלקה דו- משפחתית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש להציע מחסן שאינו עילי להשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד :	08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. פרגולה : ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	03/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30408ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : *2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 ותכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה של כ-5.00 מ' מקו בניין קדמי, קו הבניין הינו כ-7.50 מ' (10 מ' מציר הדרך) הבינוי הינו עפ"י הקיים בשטח, פורסמה הקלה בנדון. מוצעת חריגה מקו בניין קדמי צידי עבור ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%, שטח המגרש הינו : 509 מ"ר, 50% = 254.5 מ"ר, 6% = 30.54 מ"ר, 2.5% - לא ניתן לבקש היות ולא מוצעת תוספת קומה, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 10.18 מ"ר.		

סה"כ שטח מותר לבניה : 295.22 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 147.61 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 136.61 מ"ר שטח עיקרי, בבדיקת התוכנית נראה כי שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, לא חושב עובי קיר, מדרגות בשטח של 6.79 מ"ר חושבו כשרות ומוצע מחסן עילי בשטח של 20 מ"ר - לאחר תיקון התוכנית וחישוב השטחים כנדרש יהא ניתן לבחון נושא זה. ממ"ד : חזית צפונית מזרחית - מוצע ממ"ד בקומת קרקע, מפלס +0.00 בחריגה מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע בבקשה : ממ"ד בחריגה של כ-1.70 מ' מקו בניין מהווה כ-40% מהמרווח, לא פורסה הקלה בגין תוספת ממ"ד, היות והמוצע הינו בבית פרטי ולא ניתן לבקש עמודת ממד וכן היות והממ"ד בחריגה מקו בניין צידי לא ניתן לאשר מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע יש להציע את הממ"ד יחד עם המחסן בקומת שרות. אחסנה : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר, המחסן המוצע הינו מחסן עילי ולא ניתן לאשרו במסגרת הבקשה המוצעת, פורסמה הקלה בגין תוספת 8% מחסן - התוכנית אושרה לפני 89, בנוסף יש להציע מחסן שאינו מחסן עילי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.50, חזית צפונית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.78 מ"ר מעל הממ"ד המוצע בקומת הקרקע, המרפסת המוצעת חורגת חלקית מקו הבניין ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), מוצע : 2 קומות - כמותר.		

מס' יח"ד : מותר : 2 יח"ד בכל מגרש, קיים : 2 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה. פרגולה : מוצע בבקשה תוספת פרגולה בחצר בחזית דרומית מזרחית, עפ"י החזית נראה כי הפרגולה המוצעת הינה מבטון, ניתן לאשר פרגולה מחומר קל בלבד וזאת במסגרת תקנות הפטור - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : התקבלה חתימת השכן לבקשה, 100% חתימות. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש, וכן להציע מחסן שאינו עילי ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין קדמי לקו הבניה הקיימת במגרש תוספת עד 6% משטח המגרש לזכויות הבניה תוספת 2.5% משטח המגרש לזכויות הבניה תוספת 8% משטח המגרש לזכויות הבניה	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	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
כ	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כעת, לאחר הפניה לגורמים, התקבלה פניה ממח' השבחה כי ישנה טעות במדידה ושטח החלקה הוא 492 מ"ר ולא 509 מ"ר שצויין במדידה.

היות ותוכנית 3832 הגדירה שטחי בניה לפי אחוזים השטחים המותרים בחלקה פחותים ועל כן שטחי הבניה בבקשה צומצמו, כמפורטי :

שטח בניה :

שטח עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה.

הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%.

שטח המגרש הינו : 492 מ"ר, 50% = 246 מ"ר, 6% = 29.52 מ"ר, 1% מגרש פינתי = 5.09, יש 2 קומות, סה"כ 9.84 מ"ר.

סה"כ שטח מותר לבניה : 285.36 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 142.68 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח של 96.98 מ"ר בנוסף ל-45.62 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה : 142.60 מ"ר - עומד במותר.

לעניין שטחי שרות,

מחסן - מוצע 20 מ"ר.

ממ"ד - אין שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2025/0205.00</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לבניין חדש - יחידת דיור אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לנגר זיו יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שיר לשלמה 13, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30569	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3366א	תחילת תוקף	30/08/1996	132	אזור מגורים 5 מיוחד	267

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במגרש ללא בינוי קיים המיועד למגורים ברח' שיר לשלמה 13, רמת שרת, גוש : 30569 חלקה : 51.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.65 : מוצעת קומת שרות עבור חניה, מחסן וטכני.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומה למגורים הכוללת מרפסת גג בחזית המזרחית וחצר בחזית המערבית, מוצעות מדרגות בחזית הדרומית.

קומה א', מפלס 3.25 + : מוצעת קומה למגורים.

קומת גג, מפלס 6.45 + : מוצעת קומה טכנית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים"

"הקלה בתוספת גובה בשיא הגג לסעיף 10ד' בתקנון 9.45 מטר במקום 9 מטר"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע"

"הקלה בצורת הגג ליצירת גג קמור"

"הקלה בשטחים בין עיקרי לשרות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 51, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה בית פרטי על מגרש ריק, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. יצויין כי נדרש תיקונים בקומת המרתף, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב התיקונים יבוצעו במלואם. שטח בניה : ש.שרות בנוסף לשטחים העיקריים : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ב) : ניתן לאשר שטחים עבור

שרות בנוסף לשטחים העיקריים, חדר מדרגות בכל קומה - ניתן לחשב גרמי מדרגות מוצעים בכל הקומות כשרות. ח.הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 5.32 מ"ר, תוכנית 3366א' הגדירה שטחים עיקריים ושטחי שרות, חריגה מסעיף שטחי בניה מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות מעבר לשטחים המותרים - יש להסיר את חדר ההסקה מהבקשה. גובה קומת החניה - מוצעת קומת חניה בגובה של 2.20 + מ' בהתאם להוראות התוכנית ו-2.50 + מ' לשאר קומת המרתף, המוצע מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר מחסנים ושטחי שרות בגובה של 2.50 + מ', מוצע פתרון הנמכת תקרה במחסן, פתרון זה אינו מקובל - יש להציע שטחי שרות בגובה של 2.20 + מ' ללא הנמכת תקרה. ניתן להציע גובה קומה גבוה יותר בממ"ד בלבד. גובה בניה : עפ"י סעיף 10(ה) : "גגות הבניינים יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ויתחיל ממפלס התקרה העליונה" מוצע בבקשה : גג קמור בגמר אבץ בשונה מהוראות התוכנית, בבדיקה מול נתוני ה-gis ניתן לראות כי הבית הגובל בקיר משותף הוא רעפים וכל שאר הבתים באזור מרעפים בלבד, גג שונה מהווה פגיעה בחזות הרחוב ולא ניתן לאשר - יש להציע בבקשה גג רעפים בהתאם להוראות התוכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3366א תחילת תוקף : 30/08/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

*3366 תחילת תוקף 30.08.1996, אזור מגורים 5 מיוחד. *1042, תחילת תוקף 30.09.1979, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3366 קיימת תכנית בינוי כללית, תכנית מס' 4, נספח התוכנית מנחה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 02.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3366' ונמצאו לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית: מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין קדמי, החניה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית - (ראה סעיף חניה) קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה - (ראה סעיף מרפסת גג) חזית דרומית: מוצע בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר חריגה של 30% בקיר עם פתחים, מוצעת חריגה של כ-30 ס"מ, המרווח הוא 3 מ', המוצע עומד בחריגה המותרת, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. מוצעות מדרגות גישה לקומת הקרקע בצמוד לבית במוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09.10: "הוועדה המקומית רשאית להתיר מדרגות ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין". המדרגות המוצעות הינם למפלס הכניסה הקובעת לבית. שטח בניה:		

שטח מותר : 56% או 150 מ"ר הגבוה מביניהם. שטח החלקה 267 מ"ר, 56% = 149.52 מ"ר. מותר לבניה : 150 מ"ר. מוצע בבקשה : 149.91 מ"ר. ש.שרות בנוסף לשטחים העיקריים : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ב) : ניתן לאשר שטחים עבור שרות בנוסף לשטחים העיקריים, חדר מדרגות בכל קומה - ניתן לחשב גרמי מדרגות מוצעים בכל הקומות כשרות. ממ"ד - מוצע ממ"ד במסגרת קווי הבניין בקומת המרתף בשטח של 12.20 מ"ר. אחסנה - מוצע בשטח של 11.50 מ"ר, 8% = 12 מ"ר. ח.הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 5.32 מ"ר, תוכנית 3366א' הגדירה שטחים עיקריים ושטחי שרות, חריגה מסעיף שטחי בניה מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות מעבר לשטחים המותרים - יש להסיר את חדר ההסקה מהבקשה. מבואות - מוצע מבואות ומדרגות גישה לקומת המרתף בשטח כולל של 26.65 מ"ר. חניה - עפ"י הוראות התוכנית ניתן להציע שטחי חניה עד 25 מ"ר עבור כל מכונית, עפ"י נספח הבינוי מוצע למגרש זה 2 מק"ח, מוצע בבקשה 2 מק"ח בשטח כולל של 47.28 מ"ר. גובה קומת החניה - מוצעת קומת חניה בגובה של +2.20 מ' בהתאם להוראות התוכנית ו-+2.50 מ' לשאר קומת המרתף, המוצע מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר מחסנים ושטחי שרות בגובה של +2.50 מ', מוצע פתרון הנמכת תקרה במחסן, פתרון זה אינו מקובל - יש להציע שטחי שרות בגובה של +2.20 מ' ללא הנמכת תקרה. ניתן להציע גובה קומה גבוה יותר בממ"ד בלבד. מס' קומות : מותר : 2 קומות מעל קומת מרתף, מוצע : 2 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל רעפים למערכות. גובה בניה : עפ"י הוראות התוכנית : גובה שיא הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס קומת הקרקע.		

מוצע: בינוי בגובה כולל של +9.45 מ', פורסמה הקלה בנדון. עפ"י סעיף 10(ה): "גגות הבניינים יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ויתחיל ממפלס התקרה העליונה" מוצע בבקשה: גג קמור בגמר אבץ בשונה מהוראות התוכנית, בבדיקה מול נתוני ה-gis ניתן לראות כי הבית הגובל בקיר משותף הוא רעפים וכל שאר הבתים באזור מרעפים בלבד, גג שונה מהווה פגיעה בחזות הרחוב ולא ניתן לאשר - יש להציע בבקשה גג רעפים בהתאם להוראות התוכנית. מרפסת גג: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י הוראות התוכנית סעיף 22(ב) ניתן לאשר שימוש כמרפסת גג מעל החניה המוצעת במגרשים הגבוהים מפני הכביש, המגרש עומד בהגדרה זו. חניה: עפ"י הוראות סעיף 22(ב): החניה תמוקם כפי שמצוין בתוכנית הבינוי ואז כולה בתוך מעטפת המבנה בתחום קווי הבניין המותרים. שינוי במיקום החניה לא יהווה סטיה ניכרת. מוצעת: חניה בקו 0 בחזית בה מוצעת החניה בהסטה צפונה, עפ"י הוראות התוכנית שינוי במיקום החניה לא יהווה סטיה ניכרת, התקבל אישור מח' חניה למוצע. תימוכין קניינים: המוצע הינו בבעלות יחיד, לא נדרש תימוכין קניינים. אישורי גורמים: שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, דרכים - התקבל אישור, ה.תנועה - אושר, תברואה - אושר, מח' המאור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בית פרטי על מגרש ריק, נדרשים תיקונים בקומת המרתף, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין צידי 10% בקיר עם פתחים הקלה בתוספת גובה בשיא הגג לסעיף 10ד בתקנון 9.45 מטר במקום 9 מטר הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה בצורת הגג ליצירת גג קמור הקלה בשטחים בין עיקרי לשירות	10/06/2025	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
	אישור שירותי הכבאות	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
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה בית פרטי על מגרש ריק, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

יצויין כי נדרש תיקונים בקומת המרתף, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב התיקונים יבוצעו במלואם.

שטח בניה :

ש. שרות בנוסף לשטחים העיקריים :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 10(ב) : ניתן לאשר שטחים עבור שרות בנוסף לשטחים העיקריים, חדר מדרגות בכל קומה - ניתן לחשב גרמי מדרגות מוצעים בכל הקומות כשרות.

ח. הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 5.32 מ"ר, תוכנית 3366 א' הגדירה שטחים עיקריים ושטחי שרות, חריגה מסעיף שטחי בניה מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר תוספת שטחי שרות מעבר לשטחים המותרים - יש להסיר את חדר ההסקה מהבקשה.

גובה קומת החניה - מוצעת קומת חניה בגובה של 2.20 + מ' בהתאם להוראות התוכנית ו-2.50 + מ' לשאר קומת המרתף, המוצע מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר מחסנים ושטחי שרות בגובה של 2.50 + מ', מוצע פתרון הנמכת תקרה במחסן, פתרון זה אינו מקובל - יש להציע שטחי שרות בגובה של 2.20 + מ' ללא הנמכת תקרה.

ניתן להציע גובה קומה גבוה יותר בממ"ד בלבד.

גובה בניה :

עפ"י סעיף 10(ה) : "גגות הבניינים יהיו גגות רעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ויתחיל ממפלס התקרה העליונה"

מוצע בבקשה : גג קמור בגמר אבץ בשונה מהוראות התוכנית, בבדיקה מול נתוני ה-gis ניתן לראות כי הבית הגובל בקיר משותף הוא רעפים וכל שאר הבתים באזור מרעפים בלבד, גג שונה מהווה פגיעה בחזות הרחוב ולא ניתן לאשר - יש להציע בבקשה גג רעפים בהתאם להוראות התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2014/0549.01</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרן יחיאל
עורך הבקשה	טייבר פנחס דוד
מתכנן השלד	טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שאול המלך 38 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	127	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
1866	תחילת תוקף	08/08/1974			
1866	תחילת תוקף	08/08/1974	11	אזור מגורים 3	418

תאור הבקשה

בחזית מערבית עבור דירות קיימות מוצעת עמודת ממ"דים- 2 ממ"דים לדירות מעל מעטפת, וכן 2 מרפסות זיז לדירות אלו.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מרפסות זיז
	מוצעות 2 מרפסות זיז אחת מעל השניה ולא מהוות מרפסות סוכה.

עומק המרפסות : 1.37 מ', מאחר וקו הבניין עקום הרי שהחלק הכי רחב החורג מקווי הבניין הינו 1.00 מ'. קווי הבניין בתב"ע הינם לפי תכנית המתאר. ע"כ חריגה מקווי הבניין בחזית צידית תהא עד 1.00 מ' ללא פרסום הקלה, עומד במותר. שטח המרפסות : 6.84 מ"ר כל אחת . לדייר התחתון קיימת מרפסת בשטח של : 6.92 מ"ר, מקורה גם היא, כך שיוצא ביחד מרפסות מקורות של 13.76 מ"ר. יש להציג הוכחה מחושבת שממוצע המרפסות המקורות לדייר לא עולה על 12 מ"ר כפי ההנחיות. נראה כי לדייר למעלה לא יהיה קירוי מאחר ואין בינוי נוסף באזור זה. לא הוצגה תכנית צל לדיירים בחזית המקבילה, יש להציג תכנית צל וליידע אותם. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1866 תחילת תוקף : 08/08/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט תכניות כפופות : 1511 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בחלקה הנדונה	21/09/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה קווי בניין סומנו קווי בניין בתיק המידע. הממ"ד המוצע חורג מקווי הבניין עד לגבול החלקה בחזית צידית, אולם מאחר וברוב החלקה מאושרות חניות לא נותר מקום עבור עמודת ממ"דים, וע"כ ע"ב ישבה עם ר"צ טרם פתיחת התיק וקיבלה אישור למיקום עמודת הממ"דים המוצעת. המיקום הוא המיטבי מאחר ויש חניה מאושרת צמודה לחדר המגורים של הדיירים, ואילו בצידו השני של המבנה - צמוד לקיר, לא ניתן מאחר וגבול המגרש מצמצם מאד את המרווח שנותר. ע"כ אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד המוצע. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי		

מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : לא רלוונטי שטחי שרות : השטחים מפורטים בממ"דים ממדים מוצעת עמודת ממ"דים עבור 3 דיירים. בקומת הקרקע מוצע מילוי יסודות ממ"ד באדמה- צמוד לחניות מאושרות ולמחסנים קיימים. בקומה א' מוצעת מעטפת לדיירת ותכנית צל למרפסת חלקית עם קורת דמי, נראה שבעקבות כך שכבר ישנה מרפסת גדולה מקורה בחזית אחרת לדייר זה. בקומות ב', ו-ג' מוצעים ממ"דים לדיירים אלו מעל המעטפת. מוצעת תכנית צל לממ"דים לדיירים בחזית המקבילה. אורך הקיר הקצר בממ"ד הינו 2.28 מ', עומר בתקנות הג"א, שטח הממ"ד המוצע : 8.75 מ"ר + קירות סה"כ : 13.27 מ"ר. עומד במותר.		

חלון הממ"ד לא מוצע בגבול המגרש אלא בחזית אחרת כפי הנדרש. פורסמה הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. אין מניעה לאשר את המוצע. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז אחת מעל השניה ולא מהוות מרפסות סוכה. עומק המרפסות : 1.37 מ', מאחר וקו הבניין עקום הרי שהחלק הכי רחב החורג מקווי הבניין הינו 1.00 מ'. קווי הבניין בתב"ע הינם לפי תכנית המתאר. ע"כ חריגה מקווי הבניין בחזית צידית תהא עד 1.00 מ' ללא פרסום הקלה, עומד במותר.		

שטח המרפסות : 6.84 מ"ר כל אחת . לדייר התחתון קיימת מרפסת בשטח של : 6.92 מ"ר, מקורה גם היא, כך שיוצא ביחד מרפסות מקורות של 13.76 מ"ר. יש להציג הוכחה מחושבת שממוצע המרפסות המקורות לדייר לא עולה על 12 מ"ר כפי ההנחיות. נראה כי לדייר למעלה לא יהיה קירוי מאחר ואין בינוי נוסף באזור זה. לא הוצגה תכנית צל לדיירים בחזית המקבילה, יש להציג תכנית צל ולידע אותם. תימוכין קניינים בשטח משותף תימוכין קניינים נבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק הרישוי תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 06/08/2025 ע"י כהן איתמר התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 13/07/2025 ע"י כהנה ענבל התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המוצע- עמודת ממ"דים ומרפסות זיז. יש להציג הוכחה מחושבת לכך שממוצע מרפסות זיז עומד ב-12 מ"ר לדייר. יש להציג תכנית צל למרפסות זיז לכל הדיירים .		
הקלה בדבר תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין.	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז

מוצעות 2 מרפסות זיז אחת מעל השניה ולא מהוות מרפסות סוכה.

עומק המרפסות : 1.37 מ', מאחר וקו הבניין עקום הרי שהחלק הכי רחב החורג מקווי הבניין הינו 1.00 מ'.

קווי הבניין בתב"ע הינם לפי תכנית המתאר.

ע"כ חריגה מקווי הבניין בחזית צידית תהא עד 1.00 מ' ללא פרסום הקלה, עומד במותר.

שטח המרפסות : 6.84 מ"ר כל אחת .

לדייר התחתון קיימת מרפסת בשטח של : 6.92 מ"ר, מקורה גם היא, כך שיוצא ביחד מרפסות מקורות של 13.76 מ"ר.

יש להציג הוכחה מחושבת שממוצע המרפסות המקורות לדייר לא עולה על 12 מ"ר כפי ההנחיות.

נראה כי לדייר למעלה לא יהיה קירוי מאחר ואין בינוי נוסף באזור זה.

לא הוצגה תכנית צל לדיירים בחזית המקבילה, יש להציג תכנית צל וליידע אותם.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2024/0549.00</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד אחת חדשה (בנוסף ל4 המאושרות בשטח), תוספת בניה וממ"ד לדירה קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוז תומר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

פלורנטין 12, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	187	כן
30414	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30414	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30414	תחילת תוקף	16/07/1959			
4657	תחילת תוקף	09/10/1997			
4657	תחילת תוקף	09/10/1997	187	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד, ברח' פלורנטין 12, קרית יובל, גוש : 30414, חלקות : 55, 187.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית : מוצעת תוספת קומה הכוללת שטחי שרות למחסנים, חדר הסקה ותוספת יח"ד.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע שינויים בפתחין וכניסה לבית מחצר משותפת, מוצעת תוספת חניה.

חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי"

"הקלה עבור תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה"

"הקלה עבור ממ"ד מחוץ לקווי בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 29.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 55, 187, 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	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, תוספת יח"ד, מחסנים וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	השטחים המוצעים בקומת המרתף הם בנוסף לנספח התב"ע שטחים אלו מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרם ולכן לא ניתן

לאשר את יח"ד המוצעת בקומה זו, בנוסף, התוכנית כללה בהוראותיה שטחים למרחבים מוגנים ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד בנוסף לשטחי הבניה המאושרים לתוספות, וכן להשלים אישור מח' איכות הסביבה. שטח בניה : ש.עיקרי : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 20.59 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-15.72 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע. עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ניתן להציע תוספת בינוי בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, שטחי הבניה המוצעים בקומת המרתף מהווים חריגה משטחי בניה המותרים ובכך סטייה ניכרת מסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומת המרתף מהבקשה. ש.שרות : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת מחסנים וחדר הסקה בקומת המרתף עבור יח"ד הקיימת בקומת הקרקע ויח"ד המוצעת בקומת המרתף, תוכנית 4657 לא קבעה שטחי שרות ולכן ניתן לבקש מחסנים 8% מכח תוכנית המתאר : שטח הדירה הקיימת : 111.17 מ"ר = 8% = 8.94 מ"ר, מוצע : מחסן בשטח של 7.22 מ"ר. היות ולא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר מחסן ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. ח.הסקה : מוצע בבקשה חדר הסקה מכח תוכנית המתאר 2%, שטח החלקה 495 מ"ר, 2% = 9.9 מ"ר, לחלק ל-4 יח"ד : 2.47 מ"ר לכל יח"ד, מוצע : חדר הסקה בשטח של 4.96 מ"ר, גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל-2% המותרים ביחס לדירת המבקש. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"דים בשטח של 12.62 מ"ר בקומת המרתף ו-11.32 מ"ר בקומת הקרקע, היות והתוכנית קבעה כי השטחים הינם מירביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד מעבר לשטחים המותרים מכח התב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים. ממ"ד : חזית מזרחית - מוצע תוספת עמודה 2 ממ"דים ליח"ד מס' 2		

ליח"ד המוצעת בקומת המרתף, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע חריגה בשיעור של 2/3 מהמרווח, המוצע חורג בכ-69% מהרווח, הממ"ד המוצע שומר על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת. אך היות ושטחי הבניה בתוכנית 4657 קבעו שטחים מירביים הכוללים שטחים למרחבים מוגנים יש להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע. היות ולא ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף לא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע בקומת המרתף מהבקשה. תוכנית צל - בבקשה לא מוצגת תוכנית צל לממ"ד עתידי לכל דיירי הבניין, אך היות ולא ניתן להציע עמודת ממ"ד עקב כך שמדובר בבינוי מדורג ותנאי השטח אינם מאפשרים להציע ממ"ד במיקום אחר בחלקה, ומדובר בבית הכולל 4 יח"ד לא נדרש להציע תוכנית צל למוצע. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף, התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב): (1)ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2)שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3)הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות. 20% = 0.8 יח"ד, ע"ב הציג חישוב כי סך השטחים הקיימים והמוצעים בבניין מהווים ממוצע של 88 מ"ר ליח"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים לבקשה במעמד פתיחת התיק, אך היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי הבניה העיקריים המוצעים בקומת המרתף לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה. מס' קומות : מוצע בבקשה: תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע: ניתן להציע 2-3 קומות בהתאם לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת קומה בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, מס' הקומות בתוכנית 4657 מהווים סטיה ניכרת לכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה. הריסה :		

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : מעיון בתוכנית עולה כי המבקש סימן סככה לבניה אשר חורגת מגבולות החלקה 55 וחודרת אל תוך חלקה 56, מתנגדים לחריגה לתוך החלקה שלהם. מדגישים כי אינם מתנגדים ליתר המוצע בבקשה. תגובת האגף : המוצע בבקשה אינו חורג לחלקת המתנגד, לא ברור מדוע הוגשה ההתנגדות. 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 : 4657	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 09/10/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *4657 תחילת תוקף 09.10.1997, מגורים מיוחד. *מתאר 62 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים, המוצע מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' קומות ושטחי בניה - (ראה סעיף שטחי בניה ומס' קומות) נספח בינוי : בתכנית 4657 חלק נספח שותק (מחייב), נספח מס' 1 ו-2, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ותוספת בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח אך המוצע מהווה תוספת שטחי בניה ומס' קומות - (ראה סעיף שטחי בניה ומס' קומות) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש.עיקרי : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 20.59 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-15.72 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.		

עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ניתן להציע תוספת בינוי בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, שטחי הבניה המוצעים בקומת המרתף מהווים חריגה משטחי בניה המותרים ובכך סטיה ניכרת מסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומת המרתף מהבקשה. ש.שרות : קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת מחסנים וחדר הסקה בקומת המרתף עבור יח"ד הקיימת בקומת הקרקע ויח"ד המוצעת בקומת המרתף, תוכנית 4657 לא קבעה שטחי שרות ולכן ניתן לבקש מחסנים 8% מכח תוכנית המתאר : שטח הדירה הקיימת : 111.17 מ"ר = 8% = 8.94 מ"ר, מוצע : מחסן בשטח של 7.22 מ"ר. היות ולא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר מחסן ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. ח.הסקה : מוצע בבקשה חדר הסקה מכח תוכנית המתאר 2%, שטח החלקה 495 מ"ר, 2% = 9.9 מ"ר, לחלק ל-4 יח"ד : 2.47 מ"ר לכל יח"ד, מוצע : חדר הסקה בשטח של 4.96 מ"ר, גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל-2% המותרים ביחס לדירת המבקש. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"דים בשטח של 12.62 מ"ר בקומת המרתף ו-11.32 מ"ר בקומת הקרקע, היות והתוכנית קבעה כי השטחים הינם מירביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד מעבר לשטחים המותרים מכח התב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים. ממ"ד : חזית מזרחית - מוצע תוספת עמודה 2 ממ"דים ליח"ד מס' 2 ליח"ד המוצעת בקומת המרתף, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע חריגה בשיעור של 2/3 מהמרווח, המוצע חורג בכ-69% מהרווח, הממ"ד המוצע שומר על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת. אך היות ושטחי הבניה בתוכנית 4657 קבעו שטחים מירביים הכוללים שטחים למרחבים מוגנים יש להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע. היות ולא ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף לא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע בקומת המרתף מהבקשה. תוכנית צל - בבקשה לא מוצגת תוכנית צל לממ"ד עתידי לכל דיירי הבניין, אך היות ולא ניתן להציע עמודת ממ"ד עקב כך שמדובר בבינוי מדורג ותנאי השטח אינם מאפשרים להציע ממ"ד במיקום אחר בחלקה, ומדובר בבית הכולל 4 יח"ד לא נדרש להציע תוכנית צל למוצע.	

מס' יח"ד : עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף, התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב): (1) ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2) שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3) הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות. 20% = 0.8 יח"ד, ע"ב הציג חישוב כי סך השטחים הקיימים והמוצעים בבניין מהווים ממוצע של 88 מ"ר ליח"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים לבקשה במעמד פתיחת התיק, אך היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי הבניה העיקריים המוצעים בקומת המרתף לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה. מס' קומות : מוצע בבקשה: תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע: ניתן להציע 2-3 קומות בהתאם לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת קומה בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, מס' הקומות בתוכנית 4657 מהווים סטיה ניכרת לכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יורס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה. חניה : עפ"י הוראות התוכנית: החניה תאושר עפ"י תוכנית המתאר, מוצעת חניה: מוצעת חניה בחזית הצפונית בהתאם למיקום המוצע מכח התב"ע, התקבל אישור הסדרי תנועה למוצע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומחסנים, נדרש חתימה של 66% למחסנים בשטח משותף, הוגשו 100% חתימות שכנים לבקשה.		

תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, התנועה - אושר, דרכים - אושר לדיון, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, תוספת יח"ד, מחסנים וחדר הסקה, היות והשטחים המוצעים בקומת המרתף הם בנוסף לנספח התב"ע שטחים אלו מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרם ולכן לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת בקומה זו, בנוסף, התוכנית כללה בהוראותיה שטחים למרחבים מוגנים ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד בנוסף לשטחי הבניה המאושרים לתוספות, נדרשים תיקונים רבים בתוכנית וכן להשלים אישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : מעיון בתוכנית עולה כי המבקש סימן סככה לבניה אשר חורגת מגבולות החלקה 55 וחודרת אל תוך חלקה 56, מתנגדים לחריגה לתוך החלקה שלהם. מדגישים כי אינם מתנגדים ליתר המוצע בבקשה. תגובת האגף : המוצע בבקשה אינו חורג לחלקת המתנגד, לא ברור מדוע הוגשה ההתנגדות. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי הקלה עבור תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה הקלה עבור ממד מחוץ לקווי בניין	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מח' דרכים	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, תוספת יח"ד, מחסנים וחדר הסקה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

השטחים המוצעים בקומת המרתף הם בנוסף לנספח התב"ע שטחים אלו מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרם ולכן לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת בקומה זו,

בנוסף, התוכנית כללה בהוראותיה שטחים למרחבים מוגנים ולכן לא ניתן לאשר ממ"ד בנוסף לשטחי הבניה המאושרים לתוספות,

וכן להשלים אישור מח' איכות הסביבה.

שטח בניה :

ש.עיקרי :

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

מוצע תוספת בינוי בשטח של 20.59 מ"ר עיקרי בקומת המרתף ו-15.72 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע.

עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ניתן להציע תוספת בינוי בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, שטחי הבניה המוצעים בקומת המרתף מהווים חריגה משטחי בניה המותרים ובכך סטיה ניכרת

מסך השטחים המותרים עפ"י תב"ע - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

ש.שרות:

קומת מרתף, מפלס 2.50- : מוצע תוספת מחסנים וחדר הסקה בקומת המרתף עבור יח"ד הקיימת בקומת הקרקע ויח"ד המוצעת בקומת המרתף, תוכנית 4657 לא קבעה שטחי שרות ולכן ניתן לבקש מחסנים 8% מכח תוכנית המתאר :

שטח הדירה הקיימת: 111.17 מ"ר = 8% 8.94 מ"ר, מוצע: מחסן בשטח של 7.22 מ"ר.

היות ולא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר מחסן ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

ח.הסקה: מוצע בבקשה חדר הסקה מכח תוכנית המתאר 2%, שטח החלקה 495 מ"ר, 2% = 9.9 מ"ר, לחלק ל-4 יח"ד: 2.47 מ"ר לכל יח"ד, מוצע: חדר הסקה בשטח של 4.96 מ"ר, גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל-2% המותרים ביחס לדירת המבקש.

ממ"ד: מוצע תוספת ממ"דים בשטח של 12.62 מ"ר בקומת המרתף ו-11.32 מ"ר בקומת הקרקע, היות והתוכנית קבעה כי השטחים הינם מירביים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד מעבר לשטחים המותרים מכח התב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.

ממ"ד :

חזית מזרחית - מוצע תוספת עמודה 2 ממ"דים ליח"ד מס' 2 ליח"ד המוצעת בקומת המרתף, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע חריגה בשיעור של 2/3 מהמרווח, המוצע חורג בכ-69% מהרווח, הממ"ד המוצע שומר על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, החלון אינו פונה לחלקה הגובלת.

אך היות ושטחי הבניה בתוכנית 4657 קבעו שטחים מירביים הכוללים שטחים למרחבים מוגנים יש להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע.

היות ולא ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף לא ניתן לאשר את היח"ד המוצעת ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

תוכנית צל - בבקשה לא מוצגת תוכנית צל לממ"ד עתידי לכל דיירי הבניין, אך היות ולא ניתן להציע עמודת ממ"ד עקב כך שמדובר בבינוי מדורג ותנאי השטח אינם מאפשרים להציע ממ"ד במיקום אחר בחלקה, ומדובר בבית הכולל 4 יח"ד לא נדרש להציע תוכנית צל למוצע.

מס' יח"ד :

עפ"י תב"ע: 4 יח"ד, קיים: 4 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בקומת המרתף,

התוכנית אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין יח"ד ולכן ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9.2(ב) : (1)ניתן להוסיף עד 20% ממס' יח"ד המותרות, (2)שטח הממוצע של הדירות אינו פחות מ-80 מ"ר, (3)הבקשה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות.

20% = 0.8 יח"ד, ע"ב הציג חישוב כי סך השטחים הקיימים והמוצעים בבניין מהווים ממוצע של 88 מ"ר ליח"ד, הוגשו 100% חתימות שכנים לבקשה במעמד פתיחת התיק, אך היות ולא ניתן לאשר את תוספת שטחי הבניה העיקריים המוצעים בקומת המרתף לא ניתן לאשר את יח"ד

המוצעת - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

מס' קומות :

מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : ניתן להציע 2-3 קומות בהתאם לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת קומה בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, מס' הקומות בתוכנית 4657 מהווים סטיה ניכרת לכן תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מהווה סטיה ניכרת לעניין מס' קומות - יש להסיר את שטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מהבקשה.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

מעיון בתוכנית עולה כי המבקש סימן סככה לבניה אשר חורגת מגבולות החלקה 55 וחודרת אל תוך חלקה 56, מתנגדים לחריגה לתוך החלקה שלהם.

מדגישים כי אינם מתנגדים ליתר המוצע בבקשה.

תגובת האגף :

המוצע בבקשה אינו חורג לחלקת המתנגד, לא ברור מדוע הוגשה ההתנגדות.

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 - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1975/0769.03</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פולינר שגיא נילי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

החלוץ 24 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
146951	תחילת תוקף	16/04/2016	1	מגורים ב	1105

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין מדורג בן 5 קומות, משמש למגורים ברח' החלוץ 24, בית הכרם, גוש : 30149 חלקה : 25.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס 3.10 + : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י צרוף מחסן ומרפסת שרות לבית.

קומה ב', מפלס 6.20 + : מוצע תוספת בינוי בחזית הדרומית ומערבית, סגירת מרפסת לעיקרי בחזית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה מהוראות תוכנית מספר 146951 בדבר בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וחסר אישור מח' שימור. בהתאם לחוו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל הריסות : עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישו רי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחוו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל. שימור - חסר, יש השלים.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 146951 תחילת תוקף : 16/04/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ב *146951 תחילת 2016, 16.04.2008, אזור מגורים ב'. *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מירבי, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 146951 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד,	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין ונסיגות, מוצע בבקשה תוספת בינוי ליח"ד מס' 4 בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 146951 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר : תוספת 1,100.15 מ"ר עיקרי, מוצע : תוספת 67.61 מ"ר ליח"ד מס' 4, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת תואמת במדויק לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. הריסות : עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש השלים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי תואם את נספח הבינוי, נדרש 100% חתימות שכנים לעניין פינוי הדיירים בעת ביצוע החיזוקים בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, בהתאם לחוו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית מספר 146951 בדבר בניה שלא בהינף אחד	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	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
	הריסת הגדרות המסומנים בצהוב	9
	אישור השכנים לפינוי דיירים בהתאם לחוו"ד שהתקבלה מנוהל בקרה הנדסי	10

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וחסר אישור מח' שימור.

בהתאם לחוו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל

הריסות :

עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישו רי גורמים :

נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל.

שימור - חסר, יש השלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>1998/0512.02</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה-סגירת מרפסות ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ריין יסכה
עורך הבקשה	גברת וינר חנה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

בית וגן 73 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	21	לא
30166	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
6986	תחילת תוקף	05/07/2002			
6986	תחילת תוקף	05/07/2002			
6986	תחילת תוקף	05/07/2002	20	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

עבור דירה קיימת בקומה שניה מוצע לסגור מרפסות ע"ח שטח שלא מומש מהתב"ע.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מהנימוקים להלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע לא מופיע בנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. ע"ב מגישה בקשה לסגירת מרפסות בשטח עיקרי, לאור זאת שבתב"ע אושרו לדירה שלושה חדרים, ובפועל נבנו 2 חדרים וממ"ד. נותרו שטחים עיקריים של 13.90 מ"ר, שלא מומשו, וכעת מוצע לממש אותם. קיים היתר בניה בתיק מקביל מספר ת.ב. 1982/512.8 בו אושר לסגור 2 מרפסות ע"ח השטח שלא מומש. כעת מוצע לסגור 3 מרפסות בשטח העולה על המותר. יש להציע את השטחים שאושרו בהיתר בתיק המקביל בלבד, וזאת משתי סיבות- האחר- עמידה בשטחים המותרים ולא חריגה מהם המהווה סטיה נכרת, והשניה- מאחר ולא אושרו לסגירה כל המרפסות בהיתר הקודם, הרי שכעת הסגירה תהווה שטח עיקרי זיזי, שלא ניתן לאשר בכל מקרה. וכמו"כ לא ניתן לסגור מרפסות שלא בצמיחה מהקרקע- מהווה פגיעה אדריכלית למבנה, ע"כ יש להצמד למתווה שכבר אושר בוועדה. ע"כ ניתן לאשר לסגירה רק את 2 המרפסות- בחזיתות דרומית ומערבית ולא את המרפסת המוצעת לסגירה בחזית מזרחית. סך השטח המוצע לא יעלה על השטח המותר שנותר מהתב"ע בכל מקרה. על ע"ב לתקן את הבקשה ולציין מה אושר בהיתר בתיק המקביל ולהסיר את מה שלא אושר שם. קווי בניין מוצעת סגירת מרפסת קיימת בחריגה מקווי הבניין שסומנו ע"י מחלקת מידע, בחזית דרומית.		

מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין צידי מדובר בקיר עם פתחים ע"כ ניתן לחרוג עד 10% ובלבד שישאר 2.7 מ', נשאר מעל 2.7 מ', אולם מדובר במרווח של 9.5 מ', ומוצעת חריגה של 1.25 מ', המהווה מעל 10%, ע"כ או שיצמצמו את הסגירה ל-95 ס"מ המותרים או שישירו את הפתח בחזית זו ויציעו בחזית אחרת בתוך קווי הבניין. כאשר מדובר בקיר ללא פתחים- עומד במותר. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז ממרפסת המוצעת לסגירה. מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת הזו- בחזית המזרחית- הרי שהיא נותרת מרפסת זיז, ולא לא ניתן לאשר ממנה מרפסת נוספת, מה גם שמדובר בפגיעה אדריכלית- מאחר והבינוי סימטרי ולא מוצעת מרפסת כזו בצמוד, וכן למטה לא אושרה בניה כזו. יש להסיר. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6986 תחילת תוקף : 05/07/2002 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1042, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	21/09/2025	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע לא מופיע בנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. ע"ב מגישה בקשה לסגירת מרפסות בשטח עיקרי, לאור זאת שבתב"ע אושרו לדירה שלושה חדרים, ובפועל נבנו 2 חדרים וממ"ד. נותרו שטחים עיקריים של 13.90 מ"ר, שלא מומשו, וכעת מוצע לממש אותם. קיים היתר בניה בתיק מקביל מספר ת.ב. 1982/512.8 בו אושר לסגור 2 מרפסות ע"ח השטח שלא מומש. כעת מוצע לסגור 3 מרפסות בשטח העולה על המותר. יש להציע את השטחים שאושרו בהיתר בתיק המקביל בלבד, וזאת משתי סיבות- האחר- עמידה בשטחים המותרים ולא חריגה מהם המהווה סטיה נכרת, והשניה- מאחר ולא אושרו לסגירה כל המרפסות בהיתר הקודם, הרי שכעת הסגירה תהווה שטח עיקרי זיזי, שלא ניתן לאשר בכל מקרה. וכמו"כ לא ניתן לסגור מרפסות שלא בצמיחה מהקרקע- מהווה פגיעה אדריכלית למבנה, ע"כ יש להצמד למתווה שכבר אושר בוועדה. ע"כ ניתן לאשר לסגירה רק את 2 המרפסות- בחזיתות דרומית ומערבית ולא את המרפסת המוצעת לסגירה בחזית מזרחית. סך השטח המוצע לא יעלה על השטח המותר שנותר מהתב"ע בכל מקרה. על ע"ב לתקן את הבקשה ולציין מה אושר בהיתר בתיק המקביל ולהסיר את מה שלא אושר שם. קווי בניין		

מוצעת סגירת מרפסת קיימת בחריגה מקווי הבניין שסומנו ע"י מחלקת מידע, בחזית דרומית. מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין צידי מדובר בקיר עם פתחים ע"כ ניתן לחרוג עד 10% ובלבד שישאר 2.7 מ', נשאר מעל 2.7 מ', אולם מדובר במרווח של 9.5 מ', ומוצעת חריגה של 1.25 מ', המהווה מעל 10%, ע"כ או שיצמצמו את הסגירה ל-95 ס"מ המותרים או שישירו את הפתח בחזית זו ויציעו בחזית אחרת בתוך קווי הבניין. כאשר מדובר בקיר ללא פתחים- עומד במותר. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים:		

מוצעת בניה ע"ח שטח עיקרי שלא מומש בתב"ע בסך : 18.30 מ"ר. סך השטח שנותר לניצול מהתב"ע הינו : 13.90 מ"ר בלבד, כך שנדרש לצמצם את השטח כפי שנכתב לעיל. שטחי שרות : לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז ממרפסת המוצעת לסגירה. מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת הזו- בחזית המזרחית- הרי שהיא נותרת מרפסת זיז, ולא לא ניתן לאשר ממנה מרפסת נוספת, מה גם שמדובר בפגיעה אדריכלית- מאחר והבינוי סימטרי ולא מוצעת מרפסת כזו בצמוד, וכן למטה לא אושרה בניה כזו. יש להסיר. תימוכין קניינים בשטח משותף מוצעות סגירת מרפסות קיימות- ל"ר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 22/05/2025 התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

חוות דעת אדריכלית מוצעות סגירות מרפסות. יש להצמד לסגירות שאושרו בהיתר בניה בתיק מקביל לשכנים בקומה מתחת, ולהסיר את הסגירה המוצעת בחזית מזרחית, ואת המרפסת המוצעת שם.		
שינוי מנספח בינוי חריגה מקווי בנין	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מהנימוקים להלן :

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, המוצע לא מופיע בנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

ע"ב מגישה בקשה לסגירת מרפסות בשטח עיקרי, לאור זאת שבתב"ע אושרו לדירה שלושה חדרים, ובפועל נבנו 2 חדרים וממ"ד.

נותרו שטחים עיקריים של 13.90 מ"ר, שלא מומשו, וכעת מוצע לממש אותם.

קיים היתר בניה בתיק מקביל מספר ת.ב. 1982/512.8 בו אושר לסגור 2 מרפסות ע"ח השטח שלא מומש.

כעת מוצע לסגור 3 מרפסות בשטח העולה על המותר.

יש להציע את השטחים שאושרו בהיתר בתיק המקביל בלבד, וזאת משתי סיבות- האחר- עמידה בשטחים המותרים ולא חריגה מהם המהווה סטיה נכרת, והשניה- מאחר ולא אושרו לסגירה כל המרפסות בהיתר הקודם, הרי שכעת הסגירה תהווה שטח עיקרי זיזי, שלא ניתן לאשר בכל מקרה.

וכמו"כ לא ניתן לסגור מרפסות שלא בצמיחה מהקרקע- מהווה פגיעה אדריכלית למבנה, ע"כ יש להצמד למתווה שכבר אושר בוועדה.

ע"כ ניתן לאשר לסגירה רק את 2 המרפסות- בחזיתות דרומית ומערבית ולא את המרפסת המוצעת לסגירה בחזית מזרחית.

סך השטח המוצע לא יעלה על השטח המותר שנותר מהתב"ע בכל מקרה.

על ע"ב לתקן את הבקשה ולציין מה אושר בהיתר בתיק המקביל ולהסיר את מה שלא אושר שם.

קווי בניין

מוצעת סגירת מרפסת קיימת בחריגה מקווי הבניין שסומנו ע"י מחלקת מידע, בחזית דרומית.

מוצעת תוספת בניה בחריגה מקו בניין צידי מדובר בקיר עם פתחים ע"כ ניתן לחרוג עד 10% ובלבד שישאר 2.7 מ', נשאר מעל 2.7 מ', אולם מדובר במרווח של 9.5 מ', ומוצעת חריגה של 1.25 מ', המהווה מעל 10%, ע"כ או שיצמצמו את הסגירה ל-95 ס"מ המותרים או שישירו את הפתח בחזית זו ויציעו בחזית אחרת בתוך קווי הבניין.

כאשר מדובר בקיר ללא פתחים- עומד במותר.

מרפסות זיז

מוצעת מרפסת זיז ממרפסת המוצעת לסגירה.

מאחר ולא ניתן לאשר את סגירת המרפסת הזו- בחזית המזרחית- הרי שהיא נותרת מרפסת זיז, ולא לא ניתן לאשר ממנה מרפסת נוספת, מה גם שמדובר בפגיעה אדריכלית- מאחר והבינוי סימטרי ולא מוצעת מרפסת כזו בצמוד, וכן למטה לא אושרה בניה כזו.

יש להסיר.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 22/10/2025 - ל תשרי תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/50
מספר בקשה	<u>2024/0272.00</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים, גן ילדים
מהות בקשה	6 כיתות גן, מאגר מים, בניית גדר גבוהה מ 5.1 מטר, בניית קיר תומך/מגן, עבודות בדרכים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל לייטמן ליאור
מתכנן השלד	מהנדס כפיר חננאל מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ג'דיד , ערב א-סואחרה אל גדיד סמטה 4

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
297143	תחילת תוקף	23/12/2017			
297143	תחילת תוקף	23/12/2017			
297143	תחילת תוקף	23/12/2017			
379ב	התקבלה תכנית בינוי	29/06/2021			

תאור הבקשה

בשכונת ערב א-סואחרה בחלקות 17 מוצע מבנה חדש בן 3 קומות עבור 6 כיתות גנ"י.

הכניסה למתחם גנ"י מוצעת מצידה הדרומי של החלקה.

תכנית קומת קרקע מפלס $+645.60 = -0.00$: כניסה ראשית למבואה מקורה הכוללת גרם מדרגות, מעלית ושירותי נכים. ממבואה זו ישנה גישה ל- 2 כיתות גנ"י בנוסף מוצעת כיתת גן נוספת עם כניסה נפרדת. סה"כ 3 כיתות גנ"י במפלס זה. לכל כיתות הגנים מוצעת חצר דרומית. עוד מוצע במפלס זה מאגר מים, חדר

משאבות וגרם מדרגות חיצוני ולא מקורה בצידו המערבי של המגרש המאפשר גישה לחצר צפונית במפלס +4.00.

תכנית קומה א' – מפלס +649.60=+4.00 : מבואה מקורה הכוללת גרם מדרגות ומעלית, 2 כיתות גנ"י, יציאה לחצר מזרחית ולחצר צפונית וכן גרם מדרגות חיצוני מצידו המערבי לא מקורה המאפשר גישה למפלס זה וכן גרם מדרגות חיצוני נוסף מצדו הצפוני של המבנה המאפשר גישה לגג השימושי המוצע במפלס העליון +653.60=+8.00 (קומה ב').

תכנית קומה ב' – מפלס +653.60=+8.00 : מבואה מקורה הכוללת גרם מדרגות ומעלית, כיתת גנ"י ויציאה לחצר מזרחית, גרמי מדרגות חיצוניים ובלתי מקורים מצידו הצפוני והמערבי למבנה.

תכנית קומת גג – מפלס +657.00=+11.60 : גגות שטוחים בגבהים משתנים.

שטחים : סה"כ מוצע 1,104.75 מ"ר.

חניה : מוצעים 6 מ"ח + מפרץ העלאה + חניית נכה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלות 2 תב"עות 2683 א' ו-297143 תכנית 2683 א' קובעת : הבקשה תואמת חלקית לתכנית החלה במקום. (א) סעיף 7 כפיפות התכנית – מתאר 62. (ב) סעיף 11 שטח למבני ציבור. (ג) סעיף 11(א) : תנאי למתן היתר הניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבנייה המירביים. (ד) סעיף 11(ב) -שימושים : מגרש ח' מיועד ל-3 כיתות גנ"י. – לעניין סעיף זה, מבוקשים בבקשה זו 6 כיתות גנ"י, במסגרת ההקלות, פורסמה הקלה כמותית מ-3 כיתות גנ"י ל-6 כיתות גנ"י. תכנית 297143 קובעת : הבקשה תואמת את תכנית 297143 החלה על המקום וקובעת : (א) סעיף 1.6 : תכנית זו מחליפה את תכנית 2683 א. (ב) סעיף 3.1 : חלקה 13 "דרך מאושרת", חלקה 14 "שטח ציבורי פתוח", חלקה 17 "מבנים ומוסדות ציבור" (ג) סעיף 4.5.1 - שימושים : דרך כהגדרתה למעט מסילת ברזל. (ד) 4.5.2 (א) - הפקעות ו/או רישום : על השטח המסומן בתשריט כדרך מאושרת יחול ס' 6- הפקעות לצרכי ציבור. (ה) סעיף 6.9 - הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים למבני"צ, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. שטחים : עיקרי : 793.27 מ"ר שירות : 311.48 מ"ר סה"כ : 1,104.75 מ"ר חניה : מוצעים 6 מ"ח מחוץ למגרש במגרש 17 (המיועד למבני"צ

לפי תכנית 297143) המקביל דרומית למגרש המבוקש, ובמגרש 13 (המיועד ל"דרך מאושרת" לפי תכנית 297143) מפרץ העלאה והורדה + חניית נכה המוצעים מעבר לגבולות המגרש ובצמוד לו מצידו הדרומי. מאזן חניה : שימוש : גניי כמות : 6 כיתות תקן : 1:1 דרוש : 6 מוצע : 6 נשק וסע : 1 נכה : 1 מ"ח הערה לטבלת מאזן החניה : גניי ומעונות יום- הוועדה רשאית לפטור ממ"ח עפ"י סעיף 14.6.3(ב) בתקן 5166 ובתנאי שמוצע מפרץ העלאה / הורדה וחניית נכה אחת גדולה. מתוכן חניה אחת נשק וסע. התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 01/04/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גן דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן. מוצע תכנון בזכות הדרך הסטטוטורית הכוללת 6 חניות ללא זיקה פרטית לחלקה + חניית הורדה והעלאה וחניית נכה בחזית המגרש. בהתאם לסעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גניי. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושביה. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית" פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הניסוח הנ"ל : א) יידע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1,104.45 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גניי בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 379ב' שאושרה ביום 01/04/2024." ב) הקלה מהוראות תכנית 5166ב' סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית 297143. ג) הקלה מסעיף 11(ב) בתכנית 2683א', בדבר מספר כיתות מ-3 כיתות גן מותרות ל-6 כיתות גן." לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 379ב תחילת תוקף : 29/06/2021 ייעוד הקרקע : מבני צ, דרך מאושרת מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : תכנית 2683 א' : כפופה למתאר 62	29/09/2025	חוות דעת תכנונית

תכנית 297143 כפופה לתכנית 5166ב' ו-5022א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי הבניין מספר קומות 3 קומות גבהים +11.60 שטחי בניה שטחים עיקריים : 793.27 מ"ר שטחי שרות : 311.48 מ"ר ממ"מים 6 תנאים טרם דיון הושלמו		

התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית על המקום חלות 2 תב"עות 2683א' ו-297143 תכנית 2683א' קובעת : הבקשה תואמת חלקית לתכנית החלה במקום. (א) סעיף 7 כפיפות התכנית – מתאר 62'. (ב) סעיף 11 שטח למבני ציבור. (ג) סעיף 11(א): תנאי למתן היתר הניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבנייה המירביים. (ד) סעיף 11(ב) - שימושים: מגרש ח' מיועד ל-3 כיתות גנ"י. – לענין סעיף זה, מבוקשים בבקשה זו 6 כיתות גנ"י, במסגרת ההקלות, פורסמה הקלה כמותית מ-3 כיתות גנ"י ל-6 כיתות גנ"י. תכנית 297143 קובעת : הבקשה תואמת את תכנית 297143 החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 : תכנית זו מחליפה את תכנית 2683א'. (ב) סעיף 3.1 : חלקה 13 "דרך מאושרת", חלקה 14 "שטח ציבורי פתוח", חלקה 17 "מבנים ומוסדות ציבור" (ג) סעיף 4.5.1 - שימושים: דרך כהגדרתה למעט מסילת ברזל. (ד) 4.5.2 (א) - הפקעות ו/או רישום: על השטח המסומן בתשריט כדרך מאושרת יחול ס' 6- הפקעות לצרכי ציבור. (ה) סעיף 6.9 - הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים למבני"צ, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית. שטחים : עיקרי : 793.27 מ"ר שירות : 311.48 מ"ר סה"כ : 1,104.75 מ"ר חניה : מוצעים 6 מ"ח מחוץ למגרש במגרש 17 (המיועד למבני"צ לפי תכנית 297143) המקביל דרומית למגרש המבוקש, ובמגרש 13 (המיועד ל"דרך מאושרת" לפי תכנית 297143) מפרץ העלאה והורדה + חניית נכה המוצעים מעבר לגבולות המגרש ובצמוד לו מצידו הדרומי.		

מאזן חניה : שימוש : גנ"י כמות : 6 כיתות תקן : 1:1 דרוש : 6 מוצע : 6 נשק וסע : 1 נכה : 1 מ"ח הערה לטבלת מאזן החניה : גנ"י ומעונות יום- הוועדה רשאית לפטור ממ"ח עפ"י סעיף 14.6.3(ב) בתקן 5166 ובתנאי שמוצע מפרץ העלאה / הורדה וחניית נכה אחת גדולה. מתוכן חניה אחת נשק וסע. התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 01/04/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גן דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן. מוצע תכנון בזכות הדרך הסטטוטורית הכוללת 6 חניות ללא זיקה פרטית לחלקה + חניית הורדה והעלאה וחניית נכה בחזית המגרש. בהתאם לסעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גנ"י. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושביה. תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית" פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הניסוח הנ"ל : א) יידע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1,104.45 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גנ"י בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 379ב' שאושרה ביום 01/04/2024. ב) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית 297143. ג) הקלה מסעיף 11(ב) בתכנית 2683א', בדבר מספר כיתות מ-3 כיתות גן מותרות ל-6 כיתות גן". לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1,104.75 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 גני ילדים בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 379ב' ואושרה ביום 01.04.2022 2) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית 297143 3) הקלה מסעיף 11ב' שבתכנית 2683א' בדבר מספר כיתות גן מ-3 כיתות גן מותרות ל-6 כיתות גן. יש לפרסם ל : א) מגרש ח קורדינטות 223990,627971 ב) מגרש 1 קורדינטות 223955,627970 ג) מגרש 23t קורדינטות 224017,627992	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
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	אישור רשות העתיקות
16	חתימת אגף הנכסים (חתמו לפתיחת תיק בלבד)
17	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושי"ה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות 2 תב"עו' 2683 א' ו-297143

תכנית 2683 א' קובעת :

הבקשה תואמת חלקית לתכנית החלה במקום.

(א) סעיף 7 כפיפות התכנית – מתאר 62.

(ב) סעיף 11 שטח למבני ציבור.

(ג) סעיף 11(א) : תנאי למתן היתר הניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית

והוועדה המחוזית. התכנית תקבע בין היתר את שטחי הבנייה המירביים.

(ד) סעיף 11(ב) -שימושים : מגרש ח' מיועד ל-3 כיתות גנ"י. – לעניין סעיף זה, מבוקשים בבקשה זו 6 כיתות גנ"י, במסגרת ההקלות, פורסמה הקלה כמותית מ-3 כיתות גנ"י ל-6 כיתות גנ"י.

תכנית 297143 קובעת :

הבקשה תואמת את תכנית 297143 החלה על המקום וקובעת :

(א) סעיף 1.6 : תכנית זו מחליפה את תכנית 2683 א'.

(ב) סעיף 3.1 : חלקה 13 "דרך מאושרת", חלקה 14 "שטח ציבורי פתוח", חלקה 17 "מבנים ומוסדות ציבור"

(ג) סעיף 4.5.1 - שימושים : דרך כהגדרתה למעט מסילת ברזל.

(ד) 4.5.2 (א) - הפקעות ו/או רישום : על השטח המסומן בתשריט כדרך מאושרת יחול ס' 6- הפקעות לצרכי ציבור.

(ה) סעיף 6.9 - הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים למבני"צ, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

שטחים :

עיקרי : 793.27 מ"ר שירות : 311.48 מ"ר סה"כ : 1,104.75 מ"ר

חניה : מוצעים 6 מ"ח מחוץ למגרש במגרש 17 (המיועד למבני"צ לפי תכנית 297143) המקביל דרומית למגרש המבוקש, ובמגרש 13 (המיועד ל"דרך מאושרת" לפי תכנית 297143) מפרץ העלאה והורדה + חניית נכה המוצעים מעבר לגבולות המגרש ובצמוד לו מצידו הדרומי.

מאזן חניה :

שימוש : גנ"י כמות : 6 כיתות תקן : 1:1 דרוש : 6 מוצע : 6 נשק וסע : 1 נכה : 1 מ"ח
הערה לטבלת מאזן החניה : גנ"י ומעונות יום- הוועדה רשאית לפטור ממ"ח עפ"י סעיף 14.6.3(ב)
בתקן 5166 ובתנאי שמוצע מפרץ העלאה / הורדה וחניית נכה אחת גדולה. מתוכן חניה אחת נשק
וסע.

התקבלה חו"ד מח' התנועה בתאריך 01/04/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. עבור 6 כיתות גן דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן. מוצע תכנון בזכות הדרך
הסטטוטורית הכוללת 6 חניות ללא זיקה פרטית לחלקה + חניית הורדה והעלאה וחניית נכה
בחזית המגרש. בהתאם לסעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גנ"י
. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י תושי"ה. תנאי לטופס 4 – אישור
רשות תמרור לתכנית"

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הניסוח הנ"ל :

א) יידע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 1,104.45 מ"ר שיבנה ב-3 קומות במגרש למבני
ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור 6 כיתות גנ"י בכפוף לתכנית בינוי מאושרת
שמספרה 379' שאושרה ביום 01/04/2024.
ב) הקלה מהוראות תכנית 5166' סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש
על שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית 297143.
ג) הקלה מסעיף 11(ב) בתכנית 2683'א, בדבר מספר כיתות מ-3 כיתות גן מותרות ל-6 כיתות גן".
לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.