

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2020/0355.03</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	בקשה להיתר שינויים העמקת חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה(רפסודה).
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה סלע איסתא נדלן ישראלי בע"מ יוסי פיירמרק
עורך הבקשה	אדריכל פיבקו אילן
מתכנן השלד	מהנדס קרגולה (דוד מהנדסים) טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בן בבא 1, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30123	111	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1021344	תחילת תוקף	12/06/2023	3		

תאור הבקשה

בשכונת קטמון, במתחם משתלת חוות הנוער הציוני, על ציר רחובות יוחנן בן זכאי ורחוב בן בבא

מבקשים העמקת החפירה המאושרת וביסוס רצפה ראשונה במגרשים 2 ו-3

כתוספת להיתר החפירה שהופק בתאריך 31.8.22 בתיק 2020/355.1.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 250563 אשר הופקדה מיום 01.11.2016 ותחילת תוקפה היה מיום 05.01.2017

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מספר בניינים מינימלי, מרחק מינימלי בין בניינים, גובה קומת כניסה, מס' קומות, פיתוח, קווי הבניין, שלביות ביצוע. סעיף 6 מתחת לטבלה 5 הקובע כי שטחי השירות ישמשו עבור חניה ומחסנים בלבד

לתכנית הוכנה תכנית בינוי 341ב' אשר אושרה ע"י אדריכל העיר.

לא בוצע פרסום/יידוע במסגרת הבקשה

עומק החפירה

על פי נספחי הבינוי

מגרש 2: גובה ה-0.00 בתכנית: +746.05 מוצגות 3 קומות ת"ק בהתאם למותר.

מוצע - עומק פני החפירה וביסוס רפסודה ראשונה: +732.70.

מגרש 3: גובה ה-0.00 בתכנית: +747.50 מוצגות 3 קומות ת"ק בהתאם למותר.

מוצע - עומק פני החפירה וביסוס רפסודה ראשונה: +737.10

אין מניעה לאשר את העמקת החפירה המבוקשת וביסוס הרפסודה וביסוס רצפה ראשונה.

-יש להתאים את עומקי החפירה האבסולוטיים בתיקי הבינוי 20/384.1 ו- 20/383.1

בהתאם לבקשה הנוכחית.

-יש להוסיף נפח חפירה ע"ג התוכניות ולסמן בצבע צהוב את תוכניות החפירה.

-יש להוסיף פרט-חתך לרפסודה המוצעת כולל פירוט חומרים.

מפלס +0.00

ללא שינוי

דיפון ועוגנים

מוצעת העמקת חפירה ודיפון ע"י ברגיי סלע זמניים החודרים בין היתר לחלקת דרך לכיוון רחוב בן בבא.

יש לקבל את אישור מחלקת דרכים לחדירת העוגנים הנוספים כתנאי לקבלת ההיתר.

יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בברגיי סלע זמניים.

שלביות ביצוע - סטייה ניכרת

סעיף 6.8.5 : "שלביות הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת

סעיף 7.1 : "תנאי לבינוי של יח"ד במתחם יהיה פיתוח השטחים הפתוחים דרכים ושבילים וכיוצ"ב בתחום התכנית".

לא רלוונטי להיתר חפירה.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 29.9.25

בקשה לביסוס רצפה בלבד, כל סעיפי איכות הסביבה נבדקים בהיתר הראשי.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	28/10/2025	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה.

-יש להתאים את עומקי החפירה האבסולוטיים בתיקי הבינוי 20/384.1 ו- 20/383.1 בהתאם לבקשה הנוכחית. -יש להוסיף נפח חפירה ע"ג התוכניות ולסמן בצבע צהוב את תוכניות החפירה. -יש להוסיף פרט-חתך לרפסודה המוצעת כולל פירוט חומרים. -יש לקבל את אישור מחלקת דרכים לחדירת העוגנים הנוספים כתנאי לקבלת ההיתר. -יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בברגיי סלע זמניים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1021344 תחילת תוקף : 12/06/2023 ייעוד הקרקע : בשכונת קטמון, במתחם משתלת חוות הנוער הציוני על ציר רחובות יוחנן בן זכאי ורחוב בן בבא מבקשים העמקת החפירה המאושרת וביסוס רצפה ראשונה	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

במגרשים 2 ו-3 כתוספת להיתר החפירה שהופק בתאריך 31.8.22 בתיק 2020/355.1 בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה. -יש להתאים את עומקי החפירה האבסולוטיים בתיקי הבינוי 20/384.1 ו- 20/383.1 בהתאם לבקשה הנוכחית. -יש להוסיף נפח חפירה ע"ג התוכניות ולסמן בצבע צהוב את תוכניות החפירה. -יש להוסיף פרט-חתך לרפסודה המוצעת כולל פירוט חומרים. -יש לקבל את אישור מחלקת דרכים לחדירת העוגנים הנוספים כתנאי לקבלת ההיתר. -יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בברגיי סלע זמניים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מחלקת דרכים להוספת עוגנים חודרים לתחום רח' בן בבא	4

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בהתאם לתיאור הבקשה.

-יש להתאים את עומקי החפירה האבסולוטיים בתיקי הבינוי 20/384.1 ו- 20/383.1
בהתאם לבקשה הנוכחית.

-יש להוסיף נפח חפירה ע"ג התוכניות ולסמן בצבע צהוב את תוכניות החפירה.

-יש להוסיף פרט-חתך לרפסודה המוצעת כולל פירוט חומרים.

-יש לקבל את אישור מחלקת דרכים לחדירת העוגנים הנוספים כתנאי לקבלת ההיתר.

-יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בברגיי סלע זמניים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2015/0858.03</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי, משרדים, מסחר
מהות בקשה	תכנית שינויים ללא תוספת שטח להיתר ציבורי מס 2015/0858.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ מרדכי אביב
עורך הבקשה	אדריכל שנער עמי
מתכנן השלד	חלפרי כורוש
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החרושת 9, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30129	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4539ב	תחילת תוקף	27/09/2014	202	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1095

תאור הבקשה

בשכונת תלפיות, ברחוב החרושת 9 הופק היתר בניה בתיק 2015/858.00 בתאריך 28.2.2017

עבור בניין בן 3 קומות לשימוש ציבורי הכולל גני ילדים, משרדי רווחה וקהילה.

מעל 2 קומות ת"ת הכוללות שטחי מסחר, חניות ושירות.

במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעים שינויים ללא תוספת שטחים הכוללים :

-שינוי גובה הקומות המאושרות

-שינויים פנימיים כדרישת אגף מבנה ציבור בקומות 1 ו-2

- הגבהת הקולונדה לכיוון רחוב החרושת.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית תב"ע מחוזית 4539ב' אשר הופקדה מיום 24.12.2013

ותחילת תוקפה היה מיום 27.09.2014 .

התכנית כוללת תקנון, תשריט ושבעה נספחים כאשר ע"פ סעיף 1.7 נספחי הבינוי מחייבים בנושאים הבאים – גובה בניין, מפלסי פיתוח, מס' קומות, קווי בניין, מס' יח"ד וסימון זיקת הנאה לכלי רכב.

המוצע תואם למותר והמאושר בהיתר בניה המקורי

פרסום

לא בוצע פרסום בבקשה

פירוט השינויים המבוקשים :

-הגבהת גובה הקומות המאושרות מגובה 3.50מ' לגובה 3.65מ'

אין מניעה לאשר

-גובה פני הגג הסופי

אושר בהיתר המקורי – 10.50מ'

מוצע – 10.95מ', +762.60

ומעקה גג בהתאם לתקן בוגבה של 1.50מ.

ע"פ נספח בינוי מס' 1 תכנית גגות-

גובה מירבי מותר 13.50 מ' (+763.50) כאשר יותר מעבר לגובה זה מעקה בגובה תקני, קומה טכנית עבור מדרגות בלבד, מאגר מים וחדר מעלית .

אין מניעה לאשר את ההגבה המוצעת.

- שינויים בקירות הפנים בקומות 1 ו-2 כדרישת אגף מבנה ציבור.
בתאריך 19.10.25 התקבל אישור מטעם אגף מבנה ציבור לתכנון המוצע.
מצ"ב בא. האופטי של התיק.

- הגבהת הקולונדה לכיוון רחוב החרושת.
גובה המאושר הינו 4.55 מ' + הנמכת תקרה בגובה 1.75 מ' עבור מערכות מיזוג אויר בקומת המסחר.
גובה מוצע – 5.29 מ' + הנמכת תקרה בגובה 0.68 מ' עבור מערכות מיזוג אויר.
לאחר התייעצות עם אד' דניאל פרויד מטעם אדריכל העיר מיום 21.12.25,
אין מניעה לאשר את ההגבה המוצעת, הוצג פרט חתך הכולל גריל אוורור פנימי כנדרש.

$$+751.50 = +0.00$$

ללא שינוי

שטחי בנייה

ללא שינוי

חניות

ללא שינוי

שלביות ביצוע

הוראות התכנית אינן כוללות הוראות מיוחדות לשלבי ביצוע לתא שטח 202.

הערות גרפיות-

-בתכנית המרתף 2-

מסומן בצבע שטח מוצע עבור חניות ונכתב "כלול בהיתר זה"

בבירור עם עורך הבקשה מדובר בטעות גרפית, יש להסיר את הצבע ולציין כי חניות אלה אושרו במסגרת ההיתר המקורי.

– בחתכים המוצגים –

יש לציין בצבעים המקובלים את ההריסה והבניה המוצעת בהתאם למבוקש.

אישורים

– אגף מבנה ציבור –

התקבל אישור מטעם מנהלת האגף ביום 20.10.25 מצ"ב בא.אופטי

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4539ב תחילת תוקף : 27/09/2014 ייעוד הקרקע: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בשכונת תלפיות, ברחוב החרושת 9 הופק היתר בניה בתיק 2015/858.00 בתאריך 28.2.2017 עבור בניין בן 3 קומות לשימוש ציבורי הכולל גני ילדים, משרדי רווחה וקהילה. מעל 2 קומות ת"ת הכוללות שטחי מסחר, חניות ושירות. במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעים שינויים ללא תוספת שטחים הכוללים : -שינוי גובה הקומות המאושרות -שינויים פנימיים כדרישת אגף מבנה ציבור בקומות 1 ו-2 - הגבהת הקולונדה לכיוון רחוב החרושת. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה.	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור שירותי הכבאות	4

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה

בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2015/0461.02</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד\מעלית, מחסנים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרסניצקי יחזקאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבן האזל 5, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12737	תחילת תוקף	27/06/2013	1	מגורים ב	344.5

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 20/06/2024 בת.ב. 2015/0461.01 עבור "תוספת בניה על הגג " בהיתר זה אושרו 43.44 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 20/06/2024 בת.ב. 2015/0461.00 עבור "תוספת בניה על הגג " בהיתר זה אושרו 51.43 מ"ר לשטח עיקרי ו-10.87 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים ברחוב אבן האזל 5, בשכונת

תל ארזה, עזרת תורה גוש : 30079 , חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.20 :

כללי :

מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 3 (מש' לרנר) בשטח קיים המשמש חדר הסקה ובור מים.

חזית צפונית :

מוצעת מעלית חיצונית בשטח שביל כניסה לבניין.

מוצע קירות ממ"ד יורדים מקומה א' צמוד למחסן בשטח שביל כניסה לבניין.

חזית מערבית :

מוצע מעטפת לממ"ד ולתוספת בניה עבור מחסנים בעתיד ללא גישה.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' לייזר) מוצעת מעטפת לממ"ד מקומה א' והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת.

מוצעת מעלית חיצונית לבניין.

מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +1.50.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' לייזר) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והריסת מרפסת סגורה קיימת.

קומה א' , מפלס +3.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' לרנר) מוצע ממ"ד, פריצת פתח בקיר קיים, והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת.

מוצעת מעלית חיצונית לבניין.

מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +4.50.

עבור יח"ד מס' 2 מוצע בינוי שאינו בהיתר על גבי מרפסת קיימת להריסה לא בהיתר זה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת בניה וממ"ד מקומה ב' והריסת מרפסת סגורה קיימת.

קומה ב', מפלס +6.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 5 (קרן בצלאל- הקדש) מוצע ממ"ד ע"י פריצת פתח בקיר קיים, והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת.

מוצעת מעלית חיצונית לבניין.

מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +7.50.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 4 (עמותת שערי חסד) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והריסת מרפסת סגורה קיימת.

קומה ג', מפלס +9.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' וינברג) מוצע ממ"ד, פריצת פתח בקיר קיים והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת.

מוצעת מעלית חיצונית לבניין.

מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +10.50.

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' וינברג) מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהרחבה למרפסת סגורה קיימת.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והגדלת פתח בקיר קיים.

וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה ד', מפלס +12.00 :

כללי :

מוצע ביטול חדר מחוזק והפיכתו לשטח עיקרי.

חזית צפונית :

מוצע גג לממ"ד לא לשימוש.

מוצעת מעלית חיצונית לבניין.

מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס

הכניסה למעלית +13.50, יצוין כי אין פתחי יציאה מחדר המדרגות בקומה זו כאשר קומה ד' הינה הרחבה ליח"ד קיימות ע"י מדרגות פנימיות.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 6 (משי' קרסניצקי) מוצעת תוספת בניה ומרפסת גג לא מקורה.

קומת גג, מפלס +15.00 :

חזית מערבית :

מוצע גג עבור תוספת הבניה.

חזית צפונית :

מוצע גג עבור פיר מעלית ומבואה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה בקווי הבניין ונספח הבינוי לצורך תוספת ממ"דים".
2. "חריגה בקווי הבניין ונספח לצורך בניית מעלית".
3. "ביטול חדר הסקה וחדר מים לצורך מחסן – אין שימוש הסכמת שכנים מלאה".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 17/12/2024.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28.

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	
19/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, כאשר תוספת הבניה המוצעת בחזית המערבית בחלק מהקומות הינה בשונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לשטחי הבניה, כמו כן מוצעים ממ"דים שלא מוצעים בנספח ובחריגה מקו הבניין שלא ניתן לאשרם ויש להסירם מהבקשה למעלית המוצעת בחריגה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי - פורסמה הקלה כנדרש, בבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, בנוסף לא פורסמה הקלה על מרפסת בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" - מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו למרפסת המוצעת או לחילופין יש צורך בפרסום הקלה נוספת ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף. שטחי בניה : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) : "מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר". שטחי בניה מותרים עפ"י תב"ע : בסך של 735.53 מ"ר. ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 599.29 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 474.14 מ"ר מעל הכניסה. שטח עיקרי קיים שלא חושב (בחישוב ידני) : 43.55 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 61.25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $474.14 \text{ (ע. קיים)} + 43.55 \text{ (עיקרי קיים שלא חושב)} + 61.25 \text{ (ע. מוצע)} = 578.94 \text{ מ"ר} > 599.29 \text{ מ"ר המותרים.}$ $599.29 - 578.94 = 20.35 \text{ מ"ר (הנותרים למימוש).}$ ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 136.24 מ"ר כאשר 12.77 מ"ר מעל הכניסה ו-123.47 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 4.02 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות קיים ומוצע שלא חושב (חישוב ידני) : 115.85 מ"ר.		

ש. שירות מוצע: בסך של 101.07 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 4.02 (ש. קיים) + 115.85 (ש. קיים ומוצע שלא חושב) + 101.07 (ש. מוצע) = 220.94 מ"ר < 136.24 מ"ר. המותרים. 220.94 – 136.24 = 84.70 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצאה חריגה משמעותית בשטחי השירות, גם לאחר הורדת שטח הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשרם (ראה סעיף ממ"דים) ושימוש בשטח עיקרי נותר ישנה חריגה של כ-23.43 מ"ר חריגה מהותית זו מהשטחים המותרים מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. כמו כן בבחינה מעמיקה בשטחי יח"ד נמצא כי עורך הבקשה מציע הרחבה עבור יח"ד מס' 1 על חשבון שטח הניתן ליח"ד מס' 2 עפ"י התב"ע, בחישוב ידני נמצא כי שטח יח"ד מס' 1 לאחר ההרחבה 135.44 מ"ר וחורג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולצמצם את הבקשה למניין שטחים המותרים בהוראות התוכנית בנוסף להציג חישוב על גבי ההרמוניקה הכולל את שטחי יח"ד לאחר ההרחבה ולהתאים את המוצע עבור יח"ד מס' 1 לכדי השטח המותר עפ"י התב"ע. ממ"דים: מוצעים בבקשה ממ"דים בחזית צפונית-צידית ובחזית מערבית-אחורית. חזית מערבית - הממ"דים המוצעים בחזית המערבית הינם תואמים נספח בינוי ובתחום קווי הבניין. חזית צפונית - בחזית זו מוצעים ממ"דים החורגים מקו הבניין לדירות להם התב"ע לא נתנה תוספות כלל, ומוצעת מעטפת לממ"ד עבור יח"ד לה עפ"י תב"ע מוצעת תוספת בניה, לא ניתן לאשר מעטפת לממ"ד מעבר לזכויות הבניה ומעבר לקו בניין עבור יח"ד שהוצעו לה שטחים עפ"י תב"ע. על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את עמודת הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3,5 ו-7 ואת המעטפת המוצעת עבור יח"ד מס' 1, בכדי לתת פתרון מיגוני עבור יח"ד אלו באפשרות עורך הבקשה לבדוק היתכנות לתיקון תב"ע או לחילופין לחזק חדר קיים. מרפסות זיז: קומה ג', מפלס +9.00: חזית צפונית:	

עבור יח"ד מס' 6 (משי' קרסניצקי) מוצעת מרפסת שירות זיזית לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3.32 מ' ובשטח של 3.99 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי ועורך הבקשה מחשבה בשטח מרפסות שירות כאשר התב"ע נגעה בשטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטחי מרפסות לא מקורות. בנוסף לא פורסמה הקלה על מרפסת בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" - מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי" למרפסת המוצעת או לחילופין יש צורך בפרסום הקלה נוספת. מעלית : בבחינה נראה כי המעלית המוצעת עומדת במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המעלית המוצעת בקומת המרתף (קומת הכניסה לבניין) תוכננה בשטח שביל כניסה לבניין ולא הוצג על גבי התוכניות פתרון חלופי המסדיר כניסה לבניין - על עורך הבקשה להציג על גבי מפלס קומת במרתף פיתוח שטח וכניסה מוסדרת לבניין. הריסות : על עורך הבקשה להתאים את הבינוי המוצע להריסה לקיים ולסמנו להריסה בהיתר זה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הבהרה שהמבנה אינו נדרש לאישור נוהל בקרה הנדסית חדש בשל ביטול חלוקה למחסנים בקומת המרתף. 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 : 12737 תחילת תוקף : 27/06/2013 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12737 תחילת תוקף 27/06/2013 אזור מגורים ב' ודרך מאושרת. 1138 תחילת תוקף 22/05/1997 אזור מגורים 3 ודרך קיימת מאושרת. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 6.10 : גובה הבניין המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מספר יח"ד המירבי, קווי הבניין ושלבי הביצוע המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין בחזית הצפונית- (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית כאשר מוצעים ממ"דים ומעלית חיצונית מעבר לקו הבניין. לעניין ממ"דים החורגים מקו הבניין- (ראה סעיף ממ"דים).	23/07/2025	חוות דעת תכנונית

לעניין מעלית חיצונית החורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מעלית). שלביות ביצוע: סעיף 7.1 1. "תוספת הבניה בחזית המערבית של הבניין תבוצע בעמודה שלימה 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 העמודה". 2. "תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים". מוצע בבקשה תוספת בניה בחזית המערבית בעמודה שלימה עפ"י הוראות התוכנית. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס 2.20-: כללי: מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 3 (מש' לרנר) בשטח קיים המשמש חדר הסקה ובור מים. חזית צפונית: מוצעת מעלית חיצונית בשטח שביל כניסה לבניין. מוצע קירות ממ"ד יורדים מקומה א' צמוד למחסן בשטח שביל כניסה לבניין. חזית מערבית: מוצע מעטפת לממ"ד ולתוספת בניה עבור מחסנים בעתיד ללא גישה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר קירות הממ"ד היורדים והמעלית המוצעת אינם מופיעים בנספח הבינוי ופורסמו על כך הקלות "בשונה מנספח הבינוי".		

המחסן המוצע בשטח חדר הסקה ובור המים לא מוצע בנספח ופורסמה הקלה בגין "ביטול חדר הסקה ובור מים לצורך מחסן". בנספח הבינוי בחזית המערבית מוצעים 3 מחסנים כאשר בבקשה מוצעת מעטפת בניה שהינה לשימוש עתידי למחסנים, כאשר נספח הבינוי מנחה. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' לייזר) מוצעת מעטפת לממ"ד מקומה א' והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +1.50. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' לייזר) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והריסת מרפסת סגורה קיימת. המוצע בבקשה שונה מספח הבינוי כאשר המעטפת לממ"ד והמעלית המוצעת אינם מופיעים בנספח הבינוי ופורסמו על כך הקלות "בשונה מנספח הבינוי". בנספח הבינוי בחזית המערבית מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 1, וממ"ד ומדרגות פנימיות עבור יח"ד מס' 2 כאשר בבקשה מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 - (ראה סעיף שטחי בניה). לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +3.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' לרנר) מוצע ממ"ד, פריצת פתח בקיר קיים, והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +4.50. וכן מוצע בינוי שאינו בהיתר על גבי מרפסת קיימת להריסה לא בהיתר זה.		

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת בניה וממ"ד מקומה ב' והריסת מרפסת סגורה קיימת. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 3 והמעלית המוצעת אינם מופיעים בנספח הבינוי, בחזית הצפונית בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז, כאשר בבקשה במיקום זה מוצע ממ"ד, פורסמו על כך הקלות "בשונה מנספח הבינוי" - (ראה סעיף ממ"דים). בחזית המערבית בנספח הבינוי לא ברור האם מוצע ממ"ד נוסף עבור יח"ד מס' 2 וכן מוצע חדר ומדרגות פנימיות, בבקשה מוצעת מעטפת לתוספת בניה וממ"ד בלבד. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +6.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 (מש' קרן) מוצע ממ"ד ע"י פריצת פתח בקיר קיים, והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +7.50. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 (עמותת שערי חסד) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והריסת מרפסת סגורה קיימת. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 5 והמעלית המוצעת אינם מופיעים בנספח הבינוי ופורסמו על כך הקלות "בשונה מנספח הבינוי". בחזית המערבית מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד בהתאם לנספח הבינוי אולם תכנון פנים התוספת שונה כאשר הנספח מנחה לעניין זה. קומה ג', מפלס +9.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 (מש' וינברג) מוצע ממ"ד, פריצת פתח בקיר קיים והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +10.50.		

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 (מש' וינברג) מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כהרחבה למרפסת סגורה קיימת. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והגדלת פתח בקיר קיים וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 7 והמעלית המוצעת אינם מופיעים בנספח הבינוי ופורסמו על כך הקלות "בשונה מנספח הבינוי". מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שאינה מופיעה בנספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות זיז). מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית : מרפסות הזיז המוצעות כהרחבה למרפסת קיימת תואמות נספח בינוי במדויק. חזית מערבית : התוספת המוצעת כוללת ממ"ד ותואמת נספח בינוי במדויק פרט לשינוי פנימי כאשר הנספח מנחה. קומה ד', מפלס +12.00 : כללי : מוצע ביטול חדר מחוזק והפיכתו לשטח עיקרי. חזית צפונית : מוצע גג לממ"ד לא לשימוש. מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +13.50, יצוין כי אין פתחי יציאה מחדר המדרגות בקומה זו כאשר קומה ד' הינה הרחבה ליח"ד קיימות ע"י מדרגות פנימיות. חזית מערבית :		

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת תוספת בניה ומרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר גג הממ"ד והמעלית המוצעת אינם מופיעים בנספח הבינוי ופורסמו על כך הקלות "בשונה מנספח הבינוי". בנספח הבינוי בחזית מערבית מוצע ממ"ד נוסף עבור יח"ד מס' 6 , כאשר בבקשה מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו. כמו כן מוצע ביטול חדר מחוזק עבור יח"ד 7 והפיכתו לשטח עיקרי בשל תוספת ממ"ד שאינו מוצע בנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +15.00 : חזית מערבית : מוצע גג עבור תוספת הבניה. חזית צפונית : מוצע גג עבור פיר מעלית ומבואה. המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע גג עבור פיר מעלית ומבואה שאינו מופיע בנספח הבינוי. שטחי בניה : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) : "מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר". שטחי בניה מותרים עפ"י תב"ע : בסך של 735.53 מ"ר. ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 599.29 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 474.14 מ"ר מעל הכניסה. שטח עיקרי קיים שלא חושב (בחישוב ידני) : 43.55 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 61.25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 474.14 (ע. קיים) + 43.55 (עיקרי קיים שלא חושב) + 61.25 (ע. מוצע) = 578.94 מ"ר > 599.29 מ"ר המותרים. 599.29 - 578.94 = 20.35 מ"ר (הנותרים למימוש).		

ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 136.24 מ"ר כאשר 12.77 מ"ר מעל הכניסה ו-123.47 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה): בסך של 4.02 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות קיים ומוצע שלא חושב (חישוב ידני): 115.85 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 101.07 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 4.02 (ש. קיים) + 115.85 (ש. קיים ומוצע שלא חושב) + 101.07 (ש. מוצע) = 220.94 מ"ר < 136.24 מ"ר. המותרים. $220.94 - 136.24 = 84.70$ מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצאה חריגה משמעותית בשטחי השירות, גם לאחר הורדת שטח הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשרם (ראה סעיף ממ"דים) ושימוש בשטח עיקרי נותר ישנה חריגה של כ-23.43 מ"ר חריגה מהותית זו מהשטחים המותרים מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. כמו כן בבחינה מעמיקה בשטחי יח"ד נמצא כי עורך הבקשה מציע הרחבה עבור יח"ד מס' 1 על חשבון שטח הניתן ליח"ד מס' 2 עפ"י התב"ע, בחישוב ידני נמצא כי שטח יח"ד מס' 1 לאחר ההרחבה 135.44 מ"ר וחורג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולצמצם את הבקשה למניין שטחים המותרים בהוראות התוכנית בנוסף להציג חישוב על גבי ההרמוניקה הכולל את שטחי יח"ד לאחר ההרחבה ולהתאים את המוצע עבור יח"ד מס' 1 לכדי השטח המותר עפ"י התב"ע. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות, כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 6 קומות כאשר 5 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה תוספות בניה, ממ"דים ומעלית, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 7 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 7 יח"ד.		

מוצע בבקשה הרחבות ליח"ד קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה 15.90 + מ' וכמפורט בנספח מס' 1. קיים בבקשה: גובה מבנה 15.90 + מ'. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בחזית צפונית ומערבית לקומות קיימות, אין שינוי בגובה הבניה. ממ"דים : מותר לפי תקנות: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות. לפי מדיניות מהנדס עיר : * "הבליטה למרווח הצידי: לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * אורך קיר הממ"ד הניצב לקיר הבניין לא יעלה על 2/3 מאורך קיר הממ"ד המקביל לקיר הבניין. * כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. * גג ממ"ד שחורג מקו הבניין יהא גג ללא שימוש. במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום הקלה. התוכנית החלה בחלקה קבעה שטחי בניה מרביים הכוללים שטחי מרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.20 : חזית צפונית : מוצע קירות ממ"ד יורדים מקומה א' צמוד למחסן בשטח שביל כניסה לבניין. חזית מערבית : מוצע מעטפת לממ"ד ולתוספת בניה עבור מחסנים בעתיד ללא גישה.		

קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' לייזר) מוצעת מעטפת לממ"ד מקומה א' והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' לייזר) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והריסת מרפסת סגורה קיימת שטח הממ"ד 9.01 מ"ר + קירות סה"כ 12.56 מ"ר. קומה א' , מפלס +3.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' לרנר) מוצע ממ"ד, פריצת פתח בקיר קיים, והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. שטח הממ"ד 9.02 מ"ר + קירות סה"כ 13.58 מ"ר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת בניה וממ"ד מקומה ב' והריסת מרפסת סגורה קיימת קומה ב' , מפלס +6.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 (קרן בצלאל- הקדש) מוצע ממ"ד ע"י פריצת פתח בקיר קיים, והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת, שטח הממ"ד 9.02 מ"ר + עובי קירות סה"כ 13.66 מ"ר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 (עמותת שערי חסד) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והריסת מרפסת סגורה קיימת. שטח הממ"ד 9.01 מ"ר + עובי קירות סה"כ 12.62 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 (מש' וינברג) מוצע ממ"ד, פריצת פתח בקיר קיים והריסת חלק ממרפסת שירות קיימת. שטח הממ"ד 9.02 מ"ר + עובי קירות סה"כ 13.66 מ"ר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד והגדלת פתח בקיר קיים.		

שטח הממ"ד 9.01 מ"ר + עובי קירות סה"כ 12.62 מ"ר. קומה ד', מפלס +12.00 : חזית צפונית : מוצע גג לממ"ד לא לשימוש. מוצעים בבקשה ממ"דים בחזית צפונית-צידית ובחזית מערבית-אחורית. חזית מערבית - הממ"דים המוצעים בחזית המערבית הינם תואמים נספח בינוי ובתחום קווי הבניין. חזית צפונית - בחזית זו מוצעים ממ"דים החורגים מקו הבניין לדירות להם התב"ע לא נתנה תוספות כלל, ומוצעת מעטפת לממ"ד עבור יח"ד לה עפ"י תב"ע מוצעת תוספת בניה, לא ניתן לאשר מעטפת לממ"ד מעבר לזכויות הבניה ומעבר לקו בניין עבור יח"ד שהוצעו לה שטחים עפ"י תב"ע. על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את עמודת הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3,5 ו-7 ואת המעטפת המוצעת עבור יח"ד מס' 1, בכדי לתת פתרון מיגוני עבור יח"ד אלו באפשרות עורך הבקשה לבדוק היתכנות לתיקון תב"ע או לחילופין לחזק חדר קיים. מרפסות זיו : קומה ג', מפלס +9.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת שירות זיזית לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3.32 מ' ובשטח של 3.99 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי ועורך הבקשה מחשבה בשטח מרפסות שירות כאשר התב"ע נגעה בשטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטחי מרפסות לא מקורות. בנוסף לא פורסמה הקלה על מרפסת בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" - מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי" למרפסת המוצעת או לחילופין יש צורך בפרסום הקלה נוספת. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 (מש' וינברג) מוצעות 2 מרפסות זיו לא מקורות כהרחבה למרפסת סגורה קיימת כאשר כל אחת בעומק של 1.34 מ', רוחב של 1.28 מ' ובשטח של 1.72 מ"ר, התואמות נספח בינוי במדויק.		

מרפסת גג : קומה ג', מפלס +9.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.90 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 6.27 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. קומה ד', מפלס +12.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 3.96 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. מחסנים : קומת מרתף , מפלס -2.20 : כללי : מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 3 (מש' לרנר) בשטח קיים המשמש חדר הסקה ובור מים. המחסן המוצע בשטח חדר הסקה ובור המים לא מוצע בנספח ופורסמה הקלה בגין "ביטול חדר הסקה ובור מים לצורך מחסן". המחסן מוצע בשטח משותף והתקבלו 100% חתימות שכנים. מעלית : מותר לפי תקנות : "בניית מעלית עד לגבולות החלקה בכפוף לפרסום הקלה". מותר על פי תוכנית 5022 : "המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1 מ" מותר עפ"י תוכנית 5022 א' : "בבניין בו לא מתאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית החיצונית לחזית האחורית או הצדדית של הבניין, תותר הרחקת המעלית מחזית הבניין וחיבורה באמצעות גשר אל הבניין" בהתייחסות לנושא כבאות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) : " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" מוצע בבקשה :		

קומת מרתף , מפלס -2.20 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית בשטח שביל כניסה לבניין. קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +1.50 . קומה א' , מפלס +3.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +4.50 . קומה ב' , מפלס +6.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +7.50 . קומה ג' , מפלס +9.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה למעלית +10.50 . קומה ד' , מפלס +12.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית לבניין. מוצע גשרון המחבר בין חדר מדרגות קיים משותף למעלית מוצעת ע"י פריצת פתח בקיר קיים כאשר מפלס הכניסה		

למעלית +13.50. קומת גג, מפלס +15.00 : חזית צפונית : מוצע גג עבור פיר מעלית ומבואה. המעלית המוצעת בבקשה הינה בשונה מנספח הבינוי וחורגת מקו הבניין, המרווח בין הקיר החיצוני של המעלית לגבול החלקה הינו 1 מ' ועומד במותר. בנוסף פורסמה הקלה בגין "חריגה בקווי הבניין ונספח לצורך בניית מעלית" כנדרש. מוצע גשרון בכל הקומות המהווה מבואה ומחבר בין הבניין למעלית יצוין כי מבואה זו מקורה בכל הקומות ופתוחה בצדדים. המעלית המבוקשת הינה בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין, כך שהחיבור למדרגות מהווה דרך מוצא. בבחינה נראה כי המעלית המוצעת עומדת במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המעלית המוצעת בקומת המרתף (קומת הכניסה לבניין) תוכננה בשטח שביל כניסה לבניין ולא הוצג על גבי התוכניות פתרון חלופי המסדיר כניסה לבניין - על עורך הבקשה להציג על גבי מפלס קומת במרתף פיתוח שטח וכניסה מוסדרת לבניין. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (יא) : "מבנה להריסה : המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר לעל חשבונם". בהרמוניקה שנבחנה מסומן המבנה "להריסה לא בהיתר זה", ע"פ בחינה במערכת ה-gis נראה כי מדובר בעבירת בניה כאשר הבינוי המוצע להריסה לא תואם לקיים ובבחינה מעמיקה נמצא כי המבנה שייך לדייר שמבקש מעטפת לתוספת בניה ולממ"ד - על עורך הבקשה להתאים את הבינוי המוצע להריסה לקיים ולסמנו להריסה בהיתר זה. תימוכין קניינים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין על גבי ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה" "עבור תוספת מחסן בשטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה" "עבור תוספת מעלית נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות"		

בבניין" כאשר בבקשה התקבלו 100% חתימות כנדרש ונבדקו בפתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.11 (ד) : "תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 10/03/2025 ע"י איתי שרעבי והמוצע בבקשה תואם אישור זה פרט למחסנים בחזית מערבית שמוצעים בבקשה כמעטפת ובהרמוניקה המאושרת ישנה חלוקה למחסנים - על עורך הבקשה להמציא הבהרה שהמבנה אינו נדרש לאישור נוהל בקרה הנדסית חדש בשל ביטול חלוקה למחסנים בקומת המרתף. איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 23/03/2025 ע"י איתמר כהן. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, כאשר תוספת הבניה המוצעת בחזית המערבית בחלק מהקומות הינה בשונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין שטחי הבניה, כמו כן מוצעים ממ"דים שלא מוצעים בנספח ובחריגה מקו הבניין שלא ניתן לאשרם בשל תכנון מעטפת לממ"ד עבור יח"ד שהתב"ע הציעה לה שטחים, למעלית המוצעת בחריגה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי - פורסמה הקלה כנדרש, בבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, בנוסף לא פורסמה הקלה על מרפסת בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" - מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו למרפסת המוצעת או לחילופין יש צורך בפרסום הקלה נוספת ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקוי הבנין ונספח הבינוי לצורך תוספת ממדים חריגה בקוי הבנין ונספח לצורך בניית מעלית ביטול חדר הסקה וחדר מים לצורך מחסן	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 11,598 ש"ח עבור שימור העצים	10
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 12,634 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי)	11

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, כאשר תוספת הבניה המוצעת בחזית המערבית בחלק מהקומות הינה בשונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לשטחי הבניה, כמו כן מוצעים ממ"דים שלא מוצעים בנספח ובחריגה מקו הבניין שלא ניתן לאשרם ויש להסירם מהבקשה למעלית המוצעת בחריגה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי - פורסמה הקלה כנדרש, בבחינה מעמיקה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, בנוסף לא פורסמה הקלה על מרפסת בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" - מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו למרפסת המוצעת או לחילופין יש צורך בפרסום הקלה נוספת ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף.

שטחי בניה :

עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) : "מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר".

שטחי בניה מותרים עפ"י תב"ע : בסך של 735.53 מ"ר.

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 599.29 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 474.14 מ"ר מעל הכניסה.

שטח עיקרי קיים שלא חושב (בחישוב ידני) : 43.55 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 61.25 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

חישוב :

$474.14 \text{ (ע. קיים)} + 43.55 \text{ (עיקרי קיים שלא חושב)} + 61.25 \text{ (ע. מוצע)} = 578.94 \text{ מ"ר} > 599.29 \text{ מ"ר המותרים.}$

$578.94 - 599.29 = 20.35 \text{ מ"ר (הנותרים למימוש).}$

ש. שירות :

מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 136.24 מ"ר כאשר 12.77 מ"ר מעל הכניסה ו-123.47 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 4.02 מ"ר מעל הכניסה.

ש. שירות קיים ומוצע שלא חושב (חישוב ידני) : 115.85 מ"ר.

ש. שירות מוצע : בסך של 101.07 מ"ר מעל הכניסה.

חישוב :

$136.24 < 220.94 \text{ מ"ר} = 101.07 \text{ (ש. מוצע)} + 115.85 \text{ (ש. קיים ומוצע שלא חושב)} + 4.02 \text{ (ש. קיים)}$
מ"ר. המותרים.

$84.70 \text{ מ"ר החורגים מהמותר} = 136.24 - 220.94$

בבחינת הבקשה נמצאה חריגה משמעותית בשטחי השירות, גם לאחר הורדת שטח הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשרם (ראה סעיף ממ"דים) ושימוש בשטח עיקרי נותר ישנה חריגה של כ-23.43 מ"ר חריגה מהותית זו מהשטחים המותרים מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

כמו כן בבחינה מעמיקה בשטחי יח"ד נמצא כי עורך הבקשה מציע הרחבה עבור יח"ד מס' 1 על חשבון שטח הניתן ליח"ד מס' 2 עפ"י התב"ע, בחישוב ידני נמצא כי שטח יח"ד מס' 1 לאחר ההרחבה 135.44 מ"ר וחורג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולצמצם את הבקשה למניין שטחים המותרים בהוראות התוכנית בנוסף להציג חישוב על גבי ההרמוניקה הכולל את שטחי יח"ד לאחר ההרחבה ולהתאים את המוצע עבור יח"ד מס' 1 לכדי השטח המותר עפ"י התב"ע.

ממ"דים :

מוצעים בבקשה ממ"דים בחזית צפונית-צידית ובחזית מערבית- אחורית.

חזית מערבית - הממ"דים המוצעים בחזית המערבית הינם תואמים נספח בינוי ובתחום קווי הבניין.

חזית צפונית - בחזית זו מוצעים ממ"דים החורגים מקו הבניין לדירות להם התב"ע לא נתנה תוספות כלל, ומוצעת מעטפת לממ"ד עבור יח"ד לה עפ"י תב"ע מוצעת תוספת בניה, לא ניתן לאשר מעטפת לממ"ד מעבר לזכויות הבניה ומעבר לקו בניין עבור יח"ד שהוצעו לה שטחים עפ"י תב"ע.

על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את עמודת הממ"דים המוצעים בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3,5 ו-7 ואת המעטפת המוצעת עבור יח"ד מס' 1, בכדי לתת פתרון מיגוני עבור יח"ד אלו באפשרות עורך הבקשה לבדוק היתכנות לתיקון תב"ע או לחילופין לחזק חדר קיים.

מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס +9.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קרסניצקי) מוצעת מרפסת שירות זיזית לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 3.32 מ' ובשטח של 3.99 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי ועורך הבקשה מחשבה בשטח מרפסות שירות כאשר התב"ע נגעה בשטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטחי מרפסות לא מקורות.

בנוסף לא פורסמה הקלה על מרפסת בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בניין ונספח בינוי לצורך תוספת ממ"דים" - מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי" למרפסת המוצעת או לחילופין יש צורך בפרסום הקלה נוספת.

מעלית :

בבחינה נראה כי המעלית המוצעת עומדת במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המעלית המוצעת בקומת המרתף (קומת הכניסה לבניין) תוכננה בשטח שביל כניסה לבניין ולא הוצג על גבי התוכניות פתרון חלופי המסדיר כניסה לבניין - על עורך הבקשה להציג על גבי מפלס קומת במרתף פיתוח שטח וכניסה מוסדרת לבניין.

הריסות :

על עורך הבקשה להתאים את הבינוי המוצע להריסה לקיים ולסמנו להריסה בהיתר זה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הבהרה שהמבנה אינו נדרש לאישור ניהול בקרה הנדסית חדש בשל ביטול חלוקה למחסנים בקומת המרתף.

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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2008/0344.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ומרפסות לפי תב"ע 1044387
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קליין צבי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

אוהל יהושע 6, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	119	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957			
1044387	תחילת תוקף	18/02/2023			
1908	תחילת תוקף	08/08/1974			
3767	תחילת תוקף	13/12/1996			
415828	תחילת תוקף	04/11/2017			
55772	תחילת תוקף	14/12/2013			
9384	תחילת תוקף	12/12/2007			

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 7 קומות מעל קומת כניסה בעל 2 כניסות כאשר קומת הכניסה הינה בחלקה קומת עמודים מפולשת ומשמשת 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 מערבית :

מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים.

קומה א' , מפלס +2.75 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 22 (מש' קליין) :

מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות קיימים.

מוצעת מרפסת זיז המקורה ע"י פרגולה.

מוצעת מרפסת זיז מקורה והפיכת חלון לפתח יציאה למרפסת.

קומה ב' , מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 27 (מש' לנדאו) :

מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות קיימים.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת וכן פירוק סגירה קיימת והמרה לסגירה אחידה.

קומה ג' , מפלס +8.92 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 32 (מש' איגל) מוצעת מעטפת לתוספת בניה מקומה ד'.

קומה ד', מפלס +11.98 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 37 (מש' פרוידנברגר) :

מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות קיימים.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ה', מפלס +15.04 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) :

מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל.

מוצעת הרחבה לדירה בשטח חדר מדרגות משותף.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום.

קומה ו', מפלס +15.04 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) :

מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה ז', מפלס +20.98 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצע הגבהת מדרגות פנימיות המשמשות יציאה למרפסת גג.

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומת גג, מפלס +23.92 :

מוצע גג עבור חדר מדרגות פנימיות ליח"ד מס' 43.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

"בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 08/07/2025.

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	
19/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ומוצעים שטחים עיקריים שאינם תואמים נספח בינוי כמו כן עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים וכן נדרש לחשב מרפסות מקורות וסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלו רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות משותף בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישורי 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 ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן ועוד הערות רישויות וטכניות. קווי בניין : - 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 ו', מפלס +15.04 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת כניסה נוספת לדירה מתוך חדר מדרגות משותף ובנספח הבינוי הגישה לקומה מעל היא רק מתוך הדירה כמו כן מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו ע"ח שטח משותף שאינו מוצע בנספח הבינוי - על עורך הבקשה לצמצם את המוצע, להתאימו במדויק לנספח הבינוי ולבטל את הכניסה הנוספת המוצעת בקומה ו' מתוך חדר המדרגות. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 6,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בבחינת הבקשה נראה על פניו כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בבחינה מעמיקה נמצא כי חלק מתוספת הקומה החדשה על חשבון שטח משותף וכן חדר המדרגות הפנימי עבור יח"ד 43 העולה אל הגג אינם תואמים נספח, עורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין בסך שטחי הבניה ולא ניתן לדעת האם נותרו שטחים עפ"י התב"ע. 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 ותוספות עתידיות עפ"י התב"ע ולהראות שטחי שירות ושטחים עיקריים נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ותוספות בניה שאינם עפ"י נספח ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. מרפסות זיז :		

קומה א', מפלס +2.75 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה והפיכת חלון לפתח יציאה למרפסת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 9.61 מ' ובשטח של 17.29 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה בשטח עיקרי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. קומה ב', מפלס +5.86 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 27 (מש' לנדאו) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 5.94 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. כמו כן מוצע פירוק סגירה קיימת והמרה לסגירה אחידה בזכוכית ואלומיניום, עורך הבקשה אינו מחשב שטח מקורה וסגור במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. מרפסות גג : קומה ה', מפלס +15.04 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בעומק של 2.98 מ', רוחב של 6.58 מ' ובשטח של 19.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. קומה ז', מפלס +20.98 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת מרפסת גג לא מקורה ובשטח של 10.02 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח מוצעת מרפסת מעל כל גג הדירה ומוצע בבקשה המרפסת קטנה באופן מהותי כאשר הנספח הינו מנחה לעניין זה, עורך הבקשה אינו מסמן את הגג הנותר לא לשימוש - על עורך הבקשה לציין ע"ג שטח הגג הנותר שאינו לשימוש ולהראות מעקה תקני. תימוכין קנייניים :		

בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלה רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות 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. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12.06.2025 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 :	28/09/2025	חוות דעת תכנונית

9384 תחילת תוקף : 12/12/2007 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 : 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 אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. 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 ציידיות : 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 לעמודה שלמה, מרפסות ותוספת קומה עפ"י הוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין הריסות הבניה. מוצע ומותר עפ"י נספח : אוהל יהושע 6 : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית 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 +2.75 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 22 (מש' קליין) : מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות קיימים. מוצעת מרפסת זיז המקורה ע"י פרגולה. מוצעת מרפסת זיז מקורה והפיכת חלון לפתח יציאה למרפסת. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ב' , מפלס +5.86 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 27 (מש' לנדאו) : מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות קיימים.		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת וכן פירוק סגירה קיימת והמרה לסגירה אחידה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ג', מפלס +8.92 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 32 (מש' איגל) מוצעת מעטפת לתוספת בניה מקומה ד'. המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר בקומה זו מוצעת רק מעטפת ופורסמה הקלה "בניה בשונה מנספח הבינוי". קומה ד', מפלס +11.98 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 37 (מש' פרוידנברגר) : מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת קירות קיימים. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ה', מפלס +15.04 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) : מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל. מוצעת הרחבה לדירה בשטח חדר מדרגות משותף. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום. המוצע אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל בצורה שונה מזו המופיעה בנספח שלעניין זה מנחה ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי".		

קומה ו', מפלס +15.04 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) : מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות. מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת כניסה נוספת לדירה מתוך חדר מדרגות משותף ובנספח הבינוי הגישה לקומה מעל היא רק מתוך הדירה כמו כן מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו ע"ח שטח משותף שאינו מוצע בנספח הבינוי - על עורך הבקשה לצמצם את המוצע, להתאימו במדויק לנספח הבינוי ולבטל את הכניסה הנוספת המוצעת בקומה ו' מתוך חדר המדרגות. קומה ז', מפלס +20.98 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצע הגבהת מדרגות פנימיות המשמשות יציאה למרפסת גג. מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר חדר המדרגות הפנימיות העולה אל הגג שונה מהמוצע בנספח וכן מרפסת הגג קטנה באופן משמעותי מזו המוצעת בנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות גג). לעניין שטח הפודסט שמחושב כשטח עיקרי ואינו תואם נספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בניה). קומת גג, מפלס +23.92 : מוצע גג עבור חדר מדרגות פנימיות ליח"ד מס' 43. המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע חדר מדרגות במיקום שונה וצורה שונה מנספח כאשר הנספח מנחה ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 6,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. בבחינת הבקשה נראה על פניו כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בבחינה מעמיקה נמצא כי חלק מתוספת הקומה החדשה על חשבון שטח משותף וכן חדר המדרגות הפנימי עבור יח"ד 43 העולה אל הגג אינם תואמים נספח, עורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין בסך שטחי הבניה ולא ניתן לדעת האם		

נותרו שטחים עפ"י התב"ע. 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 ותוספות עתידיות עפ"י התב"ע ולהראות שטחי שירות ושטחים עיקריים נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ותוספות בניה שאינם עפ"י נספח ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 8 קומות, כאשר 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 8 קומות כאשר 7 מעל הכניסה הקובעת וקומת כניסה 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור יח"ד מס' 43, אין שינוי במס' הקומות. מרפסות זיז : מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : 458 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +2.75 : חזית מערבית : 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. מוצעת מרפסת זיז מקורה והפיכת חלון לפתח יציאה למרפסת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 9.61 מ' ובשטח של 17.29 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה בשטח עיקרי למרפסות- על עורך הבקשה		

לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. קומה ב', מפלס +5.86 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 27 (מש' לנדאו) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 5.94 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. כמו כן מוצע פירוק סגירה קיימת והמרה לסגירה אחידה בזכוכית ואלומיניום, עורך הבקשה אינו מחשב שטח מקורה וסגור במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות- על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. קומה ד', מפלס +11.98 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 37 (מש' פרוידנברגר) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.82 מ', רוחב של 1.07 מ' ובשטח של 1.94 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. מרפסות גג : קומה ה', מפלס +15.04 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 4.02 מ', רוחב של 2.65 מ' ובשטח של 10.65 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בעומק של 2.98 מ', רוחב של 6.58 מ' ובשטח של 19.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. קומה ו', מפלס +15.04 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3.75 מ', רוחב של 6.55 מ' ובשטח של 24.56 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. קומה ז', מפלס +20.98 :		

כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת מרפסת גג לא מקורה ובשטח של 10.02 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח מוצעת מרפסת מעל כל גג הדירה ומוצע בבקשה המרפסת קטנה באופן מהותי כאשר הנספח הינו מנחה לעניין זה, עורך הבקשה אינו מסמן את הגג הנותר לא לשימוש- על עורך הבקשה לציין ע"ג שטח הגג הנותר שאינו לשימוש ולהראות מעקה תקני. 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 קנייניים : "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 מערבית : מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים. קומה ו', מפלס +15.04 : כללי : עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות. המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת כניסה נוספת לדירה מתוך חדר מדרגות משותף ובנספח הבינוי הגישה לקומה מעל היא רק מתוך הדירה כמו כן מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו ע"י שטח משותף שאינו מוצע בנספח הבינוי. בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלה		

רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות 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. מסי 1997/610.00 ואינו נדרש לחיזוקים. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12.06.2025 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 עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ומוצעים שטחים עיקריים שאינם תואמים נספח בינוי כמו כן עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים וכן נדרש לחשב מרפסות מקורות וסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלו רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות משותף בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישורי 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 ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח בינוי	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ומוצעים שטחים עיקריים שאינם תואמים נספח בינוי כמו כן עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים וכן נדרש לחשב מרפסות מקורות וסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלו רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות משותף בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישורי 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 ועורך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

- 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 ו', מפלס +15.04 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (מש' וינד) מוצעת תוספת קומה ע"י מדרגות פנימיות וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

המוצע אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת כניסה נוספת לדירה מתוך חדר מדרגות משותף ובנספח הבינוי הגישה לקומה מעל היא רק מתוך הדירה כמו כן מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד זו ע"ח שטח משותף שאינו מוצע בנספח הבינוי - על עורך הבקשה לצמצם את המוצע, להתאימו במדויק לנספח הבינוי ולבטל את הכניסה הנוספת המוצעת בקומה ו' מתוך חדר המדרגות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע: בסך של 6,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

בבחינת הבקשה נראה על פניו כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בבחינה מעמיקה נמצא כי חלק מתוספת הקומה החדשה על חשבון שטח משותף וכן חדר המדרגות הפנימי עבור יח"ד 43 העולה אל הגג אינם תואמים נספח, עורך הבקשה אינו מחשב את כלל הבניין בסך שטחי הבניה ולא ניתן לדעת האם נותרו שטחים עפ"י התב"ע.

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 ותוספות עתידיות עפ"י התב"ע ולהראות שטחי שירות ושטחים עיקריים נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ותוספות בניה שאינם עפ"י נספח ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +2.75 :

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה והפיכת חלון לפתח יציאה למרפסת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 9.61 מ' ובשטח של 17.29 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה בשטח עיקרי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

קומה ב', מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 27 (משי' לנדאו) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 5.94 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק.

כמו כן מוצע פירוק סגירה קיימת והמרה לסגירה אחידה בזכוכית ואלומיניום, עורך הבקשה אינו מחשב שטח מקורה וסגור במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות- על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

מרפסות גג :

קומה ה', מפלס +15.04 :

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג סגורה בזכוכית ואלומיניום בעומק של 2.98 מ', רוחב של 6.58 מ' ובשטח של 19.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק, עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות והסגורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

קומה ז', מפלס +20.98 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 43 (משי' וינד) מוצעת מרפסת גג לא מקורה ובשטח של 10.02 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח מוצעת מרפסת מעל כל גג הדירה ומוצע בבקשה המרפסת קטנה באופן מהותי כאשר הנספח הינו מנחה לעניין זה, עורך הבקשה אינו מסמן את הגג הנותר לא לשימוש- על עורך הבקשה לציין ע"ג שטח הגג הנותר שאינו לשימוש ולהראות מעקה תקני.

תימוכין קנייניים :

בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלה רק חתימות המבקשים ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, וכן מוצעת תוספת בניה בקומה ו' בשטח חדר מדרגות 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.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12.06.2025 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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1991/0893.07</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירות קיימות, תוספת ממדים מחסנים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ליגטור אבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גדרה 6, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
44102	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 10/03/1992 בת.ב. 1991/0893.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 131.26 מ"ר שטחים מוצעים, סה"כ קיים + מוצע = 1034.20 מ"ר.

- בתאריך 03/05/1996 בת.ב. 1994/0926.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 44.51 מ"ר לשטח עיקרי 4.241 מ"ר לשטח שירות עבור יח"ד מס' 8.

- בתאריך 20/01/2011 בת.ב. 1994/0926.01 עבור "הגבהת גג והרחבת מרפסת" בהיתר זה אושרו 10.32 מ"ר.

- בתאריך 20/06/2024 בת.ב. 1991/0893.06 עבור "תוספת בניה לדירה בקומה עליונה על הגג והוספת מרפסת גג" בהיתר זה אושרו 74.53 מ"ר לשטח עיקרי ו-14.31 מ"ר עבור מרפסת גג ליח"ד מס' 12.

- בתאריך 23/01/2005 בת.ב. 1991/0893.05 עבור "בניית תוספת ל-2 יח"ד בבניין " בהיתר זה אושרו 106.82 מ"ר לשטח עיקרי עבור יח"ד מס' 5 ו-11.

- בתאריך 30/06/1996 בת.ב. 1991/0893.02 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 47.69 מ"ר לשטח עיקרי עבור יח"ד מס' 3.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וקומת חלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב גדרה 6, בשכונת רוממה גוש : 30234 , חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס +0.00 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת חדרי שינה וחדר רחצה.

מוצעות מדרגות פנימיות.

עבור יח"ד מס' 2 (מש' רוס) מוצע הפיכת חלק ממחסן מאושר בהיתר לשטח עיקרי.

עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת חדרי שינה וחדר רחצה

מוצעים קירות להריסה.

מוצעות מדרגות פנימיות.

עבור יח"ד מס' 5 (מש' מרכוס) מוצעת תוספת בניה.

עבור יח"ד מס' 6 (מש' מרקוביץ') :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעות מדרגות פנימיות.

מוצע מחסן בתוך הדירה.

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) מוצע יסודות לממ"ד.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' מרקוביץ') מוצע יסודות לממ"ד.

חזית מזרחית :

מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 5 (מש' מרכוס).

מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט).

קומת קרקע עליונה, מפלס +2.80 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) מוצעים שינויים עבור מדרגות פנימיות לקומה מתחת.

עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט) מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מתחת.

עבור יח"ד מס' 6 מוצעים שינויים פנימיים עבור מדרגות פנימיות לקומה מתחת.

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) מוצע ממ"ד.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' מרקוביץ') מוצע ממ"ד.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 2 (מש' רוט) ו- 3 (מש' זעפרני) מוצעת תוספת בניה.

עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט) מוצעת תוספת בניה.

קומה א', מפלס +5.60 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע ממ"ד.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע גג ממ"ד לא לשימוש.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 8 (מש' כהני) ו- 9 (מש' מזרחי) מוצע גג לתוספת מוצעת לא לשימוש.

עבור יח"ד מס' 10 (מש' יגן) מוצע גג תוספת מוצעת לא לשימוש.

קומה ב', מפלס +8.40 :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצעת תוספת בניה.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע גג ממ"ד לא לשימוש.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 11 (מש' מישקובסקי) מוצע סגירת מרפסת גג.

קומת עליות הגג, מפלס +11.10 :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע שימוש בחלל עליית הגג למגורים.

עבור יח"ד מס' 11 (מש' מישקובסקי) מוצע שינוי גובה חלל עליית הגג למגורים ושימוש כעיקרי ע"י ביטול הנמכת תקרה.

קומת גגות, מפלס +13.60 :

עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת גג רעפים.

עבור יח"ד מס' 11 מוצע הגבהת גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה מקו בניין 30% ללא פתחים".

2. "חריגה מקו בניין".

3. "תוספת שטחי בנייה עבור בניית ממ"ד".

4. "בניה שלא בהינף אחד".

5. "שינוי מנספח בינוי".

6. "הגבהת גובה גג רעפים".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 04/02/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

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		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ובבחינה נמצא כי מוצעת תוספת בנייה בחזית המזרחית עבור יח"ד מס' 4 ו-5 בחריגה מקו בניין קדמי ולא ניתן לבחון בין 2 צמתים בחלקה זו, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מתקנות ויש להסיר בינוי זה מהבקשה, בבחינה מעמיקה נמצא כי התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין עבור יח"ד מס' 5 שייכת עפ"י תב"ע ליח"ד מס' 6 ולא התקבל טופס ויתור זכויות מהבעלים, כמו כן נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, ונראה כי אין התאמה בחלוקה בין הדירות הקיימות לבין נספח הבינוי והתשריט המשותף ובשל כך גם בתוספות המוצעות, עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח המיועד עפ"י תב"ע לשירות ועוד הערות רישויות וטכניות. קווי בניין : - בחזית המזרחית מוצעת תוספת בניה החורגת מקו בניין קדמי עבור יח"ד מס' 4 ו-5 כאשר עפ"י תקנות תותר בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים, בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לחלקה זו לא קיימות 2 צמתים ועל כן לא ניתן לאשר את החריגה, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לחריגה מקו בניין קדמי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. -על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה במדויק בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. נספח בינוי : קומה א', מפלס +5.60 : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע ממ"ד. חזית דרומית מזרחית :	19/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע גג ממ"ד לא לשימוש. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 8 (מש' כהני) ו-9 (מש' מזרחי) מוצע גג לתוספת מוצעת לא לשימוש. עבור יח"ד מס' 10 (מש' יגן) מוצע גג תוספת מוצעת לא לשימוש. המוצע בבקשה בקומה זו שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי מוצע הרחבה למרפסות קיימות, ובקומה זו עבור יח"ד מס' 7 מוצע ממ"ד, ומוצעים גגות לתוספות המוצעות לא לשימוש בבחינת הבקשה למול מערכת הgis נמצא כי גגות אלו משמשים למרפסות, וכן בנספח הבינוי מופיעות מרפסות קיימות - על עורך הבקשה להתאים את המוצע לקיים בשטח ולוודא שאכן גגות התוספת המוצעת אינם בשימוש, ולהציע קיר המפריד בין המרפסות הקיימות לגג התוספת המוצעת. שטחי בניה : מותר בתב"ע : שטחי בנייה בסך של 2,093 מ"ר מעל הכניסה כאשר 1,897 מ"ר ש. עיקרי ו-196 מ"ר ש. שירות. יח"ד מס' 3 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 133.04 מ"ר. מוצע : 4.07 מ"ר. חישוב : $133.04 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 4.07 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 137.11 \text{ מ"ר} > 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 2 ו-3 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף. יח"ד מס' 4 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 80.63 מ"ר. מוצע : 66.59 מ"ר. חישוב : $80.63 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 66.59 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 147.22 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$		

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 4 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, גם לאחר הורדת שטח זה תהיה חריגה מהמותר. בבחינה מעמיקה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 4 ו-5 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף. יח"ד מס' 5 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 108.99 מ"ר. מוצע : 34.67 מ"ר. חישוב : $108.99 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 34.67 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 143.66 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$ ישנה חריגה מהמותר של כ-2.57 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 5 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, על פניו לאחר הורדת שטח זה המוצע יעמוד במותר. בבחינה מעמיקה נמצא כי השטח המוצע עבור יח"ד מס' 5 עפ"י נספח הבינוי מוצע עבור יח"ד מס' 6 (ראה סעיף ויתור זכויות). יח"ד מס' 11 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 169.28 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 145.46 מ"ר. מוצע : 22.25 מ"ר. חישוב : $145.46 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 22.25 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 167.71 \text{ מ"ר} > 169.33 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 10 ו-11 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף. עפ"י התב"ע נתנו הרחבות עבור יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי, בבחינת הצוות המקצועי את המוצע למול התוספות הניתנות עפ"י תב"ע נמצא כי ישנם חריגות בשטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 4 ו-5, עבור יח"ד מס' 4 מוצע שטח החורג מקו הבניין ולא ניתן לאשר ע"פ תקנות, גם לאחר שעורך הבקשה יסיר שטח זה תהיה חריגה של כ-1.80 מ"ר. על עורך הבקשה :		

- להסיר מהבקשה את הבינוי המוצע מעבר לקו בניין קדמי המהווה סטייה נכרת מתקנות. - להסיר את השטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 6 בשטח שייעודו עפ"י התב"ע למחסנים. - להתאים את המוצע בבקשה לנספח הבינוי ולבצע התאמה של החלוקה הקיימת של הדירות לתשריט בית משותף ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית. ש. שירות: מותר עפ"י תב"ע: 196 מ"ר. שירות קיים (עפ"י ההרמוניקה): 11.73 מ"ר. ש. שירות קיים שלא חושב (חישוב ידני): 95.18 מ"ר. ש. שירות מוצע: 1.61 מ"ר. חישוב: $11.73 \text{ מ"ר (ש. קיים)} + 95.18 \text{ מ"ר (ש. קיים שלא חושב)} + 1.61 = 108.52 \text{ מ"ר} > 196 \text{ מ"ר המותרים}$ על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח שייעודו עפ"י תב"ע למחסנים שינוי יעוד משירות לעיקרי מהווה סטייה מתקנות, כמו כן עבור יח"ד זו מוצע מחסן בגודל שאינו מתאפשר תכנונית- על עורך הבקשה לבטל את המחסן המוצע מתוך יח"ד מס' 6. ויתור זכויות: עבור יח"ד מס' 5 (משי' מרכוס) מוצעת תוספת בניה, התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח שטח זה מוצע עבור יח"ד מס' 6 (משפחת מרקוביץ'), בבחינה מעמיקה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 נותרו 37.03 מ"ר לניצול וכעת מוצעים מתוכם 25.97 מ"ר בבקשה עבור יח"ד מס' 5 במקרה זה עורך הבקשה נדרש בהמצאת טופס ויתור זכויות כאשר המוותרים משי' מרקוביץ' בתת- חלקה מס' 6 צריכים לחתום פוזיטיבית ע"י ההרמוניקה ששטח זה מנוצל עבור תת- חלקה מס' 5 משי' (מרכוס) - על עורך הבקשה להטמיע ע"י ההרמוניקה טופס ויתור זכויות מלא וחתום ע"י כל הצדדים לרבות עו"ד כמו כן כתנאי לקבלת היתר נדרשת חתימה פוזיטיבית של המוותרים על גבי ההרמוניקה. ממ"דים: על עורך הבקשה להציג על גבי ההרמוניקה תוכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.		

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 : 4102א תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4102א' תחילת תוקף 19/12/2003 אזור מגורים מיוחד. 4102 תחילת תוקף 08/08/1991 אזור מגורים מיוחד. 2757 תחילת תוקף 22/04/1982 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. בחינת הבקשה לעניין התוספות מעל הקרקע נעשתה עפ"י תב"ע 4102א' ולעניין התוספות בקומת קרקע תחתונה עפ"י תוכנית 4102.	06/08/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בחזית המזרחית מוצעת תוספת בניה החורגת מקו בניין קדמי עבור יח"ד מס' 4 ו-5 כאשר עפ"י תקנות תותר בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים, בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לחלקה זו לא קיימות 2 צמתים ועל כן לא ניתן לאשר את החריגה, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לחריגה מקו בניין קדמי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. כמו כן נמצאו חריגות לעניין הממ"ד המוצע בחזית צפונית מזרחית - (ראה סעיף ממ"דים) בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה במדויק בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : סעיף 9 (י"ג) : "הבנייה תבוצע בנפרד ע"י כל דייר ודייר". "היתר הבנייה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל דירה בהתאם לתוספות הבניה הראשונות שנבנו בבניין ובאותה קומה" "גמר הגג של התוספת יהווה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה/ הקומה". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור חלק מיח"ד עפ"י הוראות התוכנית ופורסמה הקלה על בניה שלא בהינף אחד. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 שהינו מחייב. קומת קרקע תחתונה, מפלס +0.00 :		

מוצע ומותר עפ"י נספח : כללי : עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) : מוצעת תוספת בניה הכוללת חדרי שינה וחדר רחצה. מוצעות מדרגות פנימיות. עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט) : מוצעת תוספת בניה הכוללת חדרי שינה וחדר רחצה. מוצעים קירות להריסה. מוצעות מדרגות פנימיות. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : כללי : עבור יח"ד מס' 2 (מש' רוט) מוצע הפיכת חלק ממחסן מאושר בהיתר לשטח עיקרי, המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח מוצע רק שטח עיקרי למגורים עבור יח"ד זו ולא מוצע כלל שטח שירות היוצא מתוך יח"ד יצוין כי רק חלק מהמחסן מוסב לשטח עיקרי. עבור יח"ד מס' 5 (מש' מרכוס) מוצעת תוספת בניה, התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח שטח זה מוצע עבור יח"ד מס' 6 (משפחת מרקוביץ) - במקרה זה עורך הבקשה נדרש בהמצאת טופס ויתור זכויות - (ראה סעיף ויתור זכויות). עבור יח"ד מס' 6 (מש' מרקוביץ) : מוצעת תוספת בניה. מוצעות מדרגות פנימיות. מוצע מחסן בתוך הדירה. המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע שטח עיקרי בשטח המיועד עפ"י התב"ע למחסנים. כמו כן מוצע מחסן בתוך שטח הדירה - (ראה סעיף שטחי בניה). חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) מוצע יסודות לממ"ד, המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר בנספח לא מוצע ממ"ד בקומה מעל כאשר הנספח הינו מחייב ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי". חזית דרומית מזרחית :		

עבור יח"ד מס' 6 (מש' מרקוביץ') מוצע יסודות לממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר בנספח לא מוצע ממ"ד בקומה מעל כאשר הנספח הינו מחייב ופורסמה הקלה בדבר " שינוי מנספח בינוי". חזית מזרחית : מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 5 (מש' מרכוס). מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט). התוספות המוצעות שונות מנספח הבינוי וחורגות מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה לא רלוונטית (ראה סעיף קווי בניין). קומת קרקע עליונה, מפלס +2.80 : מוצע ומותר עפ"י נספח : כללי : עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) מוצעים שינויים עבור מדרגות פנימיות לקומה מתחת. עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט) מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מתחת. עבור יח"ד מס' 6 מוצעים שינויים פנימיים עבור מדרגות פנימיות לקומה מתחת. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' רוט) ו- 3 (מש' זעפרני) מוצעת תוספת בניה. עבור יח"ד מס' 4 (מש' רוט) מוצעת תוספת בניה. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' ליגטור) מוצע ממ"ד המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת תוספת בניה בקומה זו ולא ממ"ד כאשר הנספח הינו מחייב ופורסמה הקלה בדבר " שינוי מנספח בינוי". חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' מרקוביץ') מוצע ממ"ד המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת תוספת בניה בקומה זו ולא ממ"ד כאשר הנספח הינו מחייב ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי". קומה א', מפלס +5.60 :		

לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע ממ"ד. חזית דרומית מזרחית : מוצע גג ממ"ד לא לשימוש. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 8 (מש' כהני) ו- 9 (מש' מזרחי) מוצע גג לתוספת מוצעת לא לשימוש. עבור יח"ד מס' 10 (מש' יגן) מוצע גג תוספת מוצעת לא לשימוש. המוצע בבקשה בקומה זו שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי מוצע הרחבה למרפסות קיימות, ובקומה זו עבור יח"ד מס' 7 מוצע ממ"ד, ומוצעים גגות לתוספות המוצעות לא לשימוש בבחינת הבקשה למול מערכת הgis נמצא כי גגות אלו משמשים למרפסות, וכן בנספח הבינוי מופיעות מרפסות קיימות - על עורך הבקשה להתאים את המוצע לקיים בשטח ולוודא שאכן גגות התוספת המוצעת אינם בשימוש, ולהציע קיר המפריד בין המרפסות הקיימות לגג התוספת המוצעת. קומה ב', מפלס +8.40 : מוצע ומותר עפ"י נספח : עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצעת תוספת בניה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 11 (מש' מישקובסקי) מוצע סגירת מרפסת גג. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית : מוצע גג ממ"ד לא לשימוש, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח לא מוצע ממ"ד כלל, ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח הבינוי". קומת עליות הגג, מפלס +11.10 : מוצע ומותר עפ"י נספח : עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע שימוש בחלל עליית הגג למגורים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 11 (מש' מישקובסקי) מוצע שימוש בחלל גג הרעפים ושינוי גובה חלל עליית הגג למגורים ע"י ביטול הנמכת		

תקרה, פורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי". קומת גגות, מפלס +13.60 : מוצע ומותר עפ"י נספח : עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת גג רעפים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 11 מוצע הגבהת גג רעפים המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר בנספח גובה רום גג הרעפים הינו 13.60 מ' ומוצע בבקשה עבור יח"ד זו הגובה הינו +13.70 מ'. (ראה סעיף גובה בניה) שטחי בניה : מותר בתב"ע : שטחי בנייה בסך של 2,093 מ"ר מעל הכניסה כאשר 1,897 מ"ר ש. עיקרי ו- 196 מ"ר ש. שירות. ש. עיקרי : יח"ד מס' 1 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 146.76 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 79.32 מ"ר. מוצע : 52.22 מ"ר. חישוב : $79.32 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 52.22 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 131.54 \text{ מ"ר} > 146.76 \text{ מ"ר המותרים.}$ עבור יח"ד זו מוצע ממ"ד המחושב עד 9 מ"ר + קירות מעבר לזכויות הבניה - (ראה סעיף ממ"דים). יח"ד מס' 2 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 129.28 מ"ר. מוצע : 11.93 מ"ר. חישוב : $129.28 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 11.93 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 141.21 \text{ מ"ר} = 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$ יח"ד מס' 3 :		

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 133.04 מ"ר. מוצע : 4.07 מ"ר. חישוב : $133.04 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 4.07 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 137.11 \text{ מ"ר} > 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 2 ו-3 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף. יח"ד מס' 4 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 80.63 מ"ר. מוצע : 66.59 מ"ר. חישוב : $80.63 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 66.59 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 147.22 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 4 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, גם לאחר הורדת שטח זה תהיה חריגה מהמותר. בבחינה מעמיקה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 4 ו-5 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף. יח"ד מס' 5 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 108.99 מ"ר. מוצע : 34.67 מ"ר. חישוב : $108.99 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 34.67 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 143.66 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$ ישנה חריגה מהמותר של כ-2.57 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 5 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, על פניו לאחר הורדת שטח זה המוצע יעמוד במותר. בבחינה מעמיקה נמצא כי השטח המוצע עבור יח"ד מס' 5 עפ"י		

נספח הבינוי מוצע עבור יח"ד מס' 6 (ראה סעיף ויתור זכויות). יח"ד מס' 6 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 147.39 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 76.12 מ"ר. מוצע : 34.24 מ"ר. חישוב : $76.12 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 34.24 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 110.36 \text{ מ"ר} > 147.39 \text{ מ"ר המותרים.}$ $147.39 \text{ (המותרים)} - 110.36 \text{ (שנוצלו)} = 37.03 \text{ מ"ר שטחים הנותרים לניצול.}$ על פניו המוצע עבור יח"ד זו עומד במותר ואף נותרו שטחים לניצול אולם בבחינה נמצא כי חלק ניכר מזכויות הבניה הנותרות עפ"י תב"ע עבור יח"ד מס' 6 הוצעו עבור יח"ד מס' 5 - (ראה סעיף ויתור זכויות). עבור יח"ד זו מוצע ממ"ד המחושב עד 9 מ"ר + קירות מעבר לזכויות הבניה - (ראה סעיף ממ"דים). יח"ד מס' 7 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 169.33 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 128.01 מ"ר. מוצע : 36.67 מ"ר. חישוב : $128.01 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 36.67 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 164.68 \text{ מ"ר} > 169.33 \text{ מ"ר המותרים.}$ יח"ד מס' 11 : מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 169.28 מ"ר. קיים (על פי ההרמוניקה) : 145.46 מ"ר. מוצע : 22.25 מ"ר. חישוב : $145.46 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 22.25 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 167.71 \text{ מ"ר} > 169.33 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 10 ו-11 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.		

עפ"י התב"ע נתנו הרחבות עבור יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי, בבחינת הצוות המקצועי את המוצע למול התוספות הניתנות עפ"י תב"ע נמצא כי ישנם חריגות בשטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 4 ו-5, עבור יח"ד מס' 4 מוצע שטח החורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו ע"פ תקנות, גם לאחר שעורך הבקשה יסיר שטח זה תהיה חריגה של כ-1.80 מ"ר. על עורך הבקשה : - להסיר מהבקשה את הבינוי המוצע מעבר לקו בניין קדמי המהווה סטייה נכרת מתקנות. - להסיר את השטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 6 בשטח שייעודו עפ"י התב"ע למחסנים. - להתאים את המוצע בבקשה לנספח הבינוי ולבצע התאמה של החלוקה הקיימת של הדירות לתשריט בית משותף ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 196 מ"ר. שירות קיים (עפ"י ההרמוניקה) : 11.73 מ"ר. ש. שירות קיים שלא חושב (חישוב ידני) : 95.18 מ"ר. ש. שירות מוצע : 1.61 מ"ר. חישוב : $11.73 \text{ מ"ר (ש. קיים)} + 95.18 \text{ מ"ר (ש. קיים שלא חושב)} + 1.61 \text{ מ"ר (ש. מוצע)} = 108.52 \text{ מ"ר} > 196 \text{ מ"ר המותרים.}$ על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח שייעודו עפ"י תב"ע למחסנים שינוי יעוד משירות לעיקרי מהווה סטייה מתקנות, כמו כן עבור יח"ד זו מוצע מחסן בגודל שאינו מתאפשר תכנונית- על עורך הבקשה לבטל את המחסן המוצע מתוך יח"ד מס' 6. ויתור זכויות : עבור יח"ד מס' 5 (מש' מרכוס) מוצעת תוספת בניה, התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח שטח זה מוצע עבור יח"ד מס' 6 (משפחת מרקוביץ'), בבחינה מעמיקה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 נותרו 37.03 מ"ר לניצול וכעת מוצעים מתוכם 25.97 מ"ר בבקשה עבור יח"ד מס' 5 במקרה זה עורך הבקשה נדרש בהמצאת טופס ויתור זכויות כאשר המוותרים מש' מרקוביץ' בתת- חלקה מס' 6 צריכים לחתום פוזיטיבית ע"ג ההרמוניקה ששטח זה מנוצל עבור תת- חלקה מס' 5 מש' (מרכוס) - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טופס	

ויתור זכויות מלא וחתום ע"י כל הצדדים לרבות עו"ד כמו כן כתנאי לקבלת היתר נדרשת חתימה פוזיטיבית של המוותרים על גבי ההרמוניקה. ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות. "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה". לפי מדיניות מהנדס עיר : * "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין". * "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * "גג ממ"ד שחורג מקו הבניין יהא גג ללא שימוש" מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה, מפלס +0.00 : חזית צפונית מזרחית - צידית : עבור יח"ד מס' 1 (משי' ליגטור) מוצע יסודות לממ"ד. חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (משי' מרקוביץ') מוצע יסודות לממ"ד. קומת קרקע עליונה, מפלס +2.80 : חזית צפונית מזרחית - צידית : עבור יח"ד מס' 1 (משי' ליגטור) מוצע ממ"ד בשטח של 10.93 מ"ר + קירות סה"כ 14.29 מ"ר. חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (משי' מרקוביץ') מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.08 מ"ר. קומה א', מפלס +5.60 : חזית צפונית מזרחית - צידית : עבור יח"ד מס' 7 (משי' נתניא) מוצע ממ"ד בשטח של 10.93 מ"ר + קירות סה"כ 14.29 מ"ר. חזית דרומית מזרחית :		

מוצע גג ממ"ד לא לשימוש. קומה ב', מפלס +8.40 : חזית צפונית מזרחית : מוצע גג ממ"ד לא לשימוש. הממ"דים המוצעים בחזית צפונית מזרחית חורגים מקו בנין צידי ועומדים במדיניות מהנדס עיר אולם בבחינה נמצא כי לא הוגשה תוכנית צל לממ"דים המראה היתכנות לממ"דים לכל הדירות בבנין- על עורך הבקשה להציג על גבי ההרמוניקה תוכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבנין. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף עליית גג. מס' קומות קיים : 4 קומות מעל כניסה ובנוסף עליית גג עבור חלק מיח"ד. מוצע בבקשה : קומת עליית גג עבור יח"ד מס' 7, והגבהת עליית גג קיימת לשימוש עיקרי עבור יח"ד מס' 11. המוצע בבקשה עומד במס' הקומות כנדרש. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : "לא תותר כל תוספות של יח"ד בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה" מס' יח"ד קיים : 12 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. גובה מבנה מותר לפי נספח הבינוי : גובה מבנה +13.60 מ' (רום גג הרעפים) מוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת גג רעפים כאשר גובה רום גג הרעפים הינו 13.60 מ' כנדרש.		

עבור יח"ד מס' 11 מוצע הגבהת גג רעפים המוצע בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח גובה רום גג הרעפים הינו 13.60 מ' והמוצע בבקשה עבור יח"ד זו הגובה הינו 13.70 + מ', נספח הבינוי הינו מחייב ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח הבינוי"- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין על גבי ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה" כאשר בבקשה התקבלו 2/3 חתימות כנדרש ונבדקו בפתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות. 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 איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 08/04/2025 ע"י טליה אלגרבל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ובבחינה נמצא כי מוצעת תוספת בנייה בחזית המזרחית עבור יח"ד מס' 4 ו-5 בחריגה מקו בניין קדמי ולא ניתן לבחון בין 2 צמתים בחלקה זו, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מתקנות ויש להסיר בינוי זה מהבקשה, בבחינה מעמיקה נמצא כי התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין עבור יח"ד מס' 5 שייכת עפ"י תב"ע ליח"ד מס' 6		

ולא התקבל טופס ויתור זכויות מהבעלים, כמו כן נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, ונראה כי אין התאמה בחלוקה בין הדירות הקיימות לבין נספח הבינוי והתשריט המשותף ובשל כך גם בתוספות המוצעות, עבור יחיד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח המיועד עפ"י תביעה לשירות ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין 30% ללא פתחים חריגה מקו בנין תוספת שטחי בניה עבור בניית ממד בניה שלא בהינף אחד שינוי מנספח בינוי הגבהת גובה גג רעפים	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	איכות הסביבה - מפלס הקרקע בחללים עם שינוי ייעוד משירות לעיקרי + הכשרות החללים הקיימים, הוצג במסגרת האישור תכנית מפורטת לפירוק רצפה קיימת בחתכים והתקנת פרט לפינוי גז ראדון. (איטום וצינור שרשורי). תכנית זאת מחייבת ומהווה תנאי להיתר.	9
	שפ"ע - תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 53,082 ש"ח עבור שימור העצים	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ובבחינה נמצא כי מוצעת תוספת בנייה בחזית המזרחית עבור יח"ד מס' 4 ו-5 בחריגה מקו בניין קדמי ולא ניתן לבחון בין 2 צמתים בחלקה זו, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מתקנות ויש להסיר בינוי זה מהבקשה, בבחינה מעמיקה נמצא כי התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין עבור יח"ד מס' 5 שייכת עפ"י תב"ע ליח"ד מס' 6 ולא התקבל טופס ויתור זכויות מהבעלים, כמו כן נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, ונראה כי אין התאמה בחלוקה בין הדירות הקיימות לבין נספח הבינוי והתשריט המשותף ובשל כך גם בתוספות המוצעות, עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח המיועד עפ"י תב"ע לשירות ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

- בחזית המזרחית מוצעת תוספת בניה החורגת מקו בניין קדמי עבור יח"ד מס' 4 ו-5 כאשר עפ"י תקנות תותר בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים, בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לחלקה זו לא קיימות 2 צמתים ועל כן לא ניתן לאשר את החריגה, עורך הבקשה מפרסם הקלה שאינה רלוונטית לחריגה מקו בניין קדמי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים.

על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה במדויק בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי :

קומה א', מפלס +5.60 :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 (מש' נתניא) מוצע ממ"ד.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע גג ממ"ד לא לשימוש.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 8 (מש' כהני) ו-9 (מש' מזרחי) מוצע גג לתוספת מוצעת לא לשימוש.

עבור יח"ד מס' 10 (מש' יגן) מוצע גג תוספת מוצעת לא לשימוש.

המוצע בבקשה בקומה זו שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי מוצע הרחבה למרפסות קיימות, ובקומה זו עבור יח"ד מס' 7 מוצע ממ"ד, ומוצעים גגות לתוספות המוצעות לא לשימוש בבחינת הבקשה למול מערכת הgis נמצא כי גגות אלו משמשים למרפסות, וכן בנספח הבינוי מופיעות מרפסות קיימות - על עורך הבקשה להתאים את המוצע לקיים בשטח ולוודא שאכן גגות התוספת המוצעת אינם בשימוש, ולהציע קיר המפריד בין המרפסות הקיימות לגג התוספת המוצעת.

שטחי בניה :

מותר בתב"ע : שטחי בנייה בסך של 2,093 מ"ר מעל הכניסה כאשר 1,897 מ"ר ש. עיקרי ו- 196 מ"ר ש. שירות.

יח"ד מס' 3 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה) : 133.04 מ"ר.

מוצע : 4.07 מ"ר.

חישוב :

$133.04 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 4.07 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 137.11 \text{ מ"ר} > 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$

בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 2 ו-3 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.

יח"ד מס' 4 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה) : 80.63 מ"ר.

מוצע : 66.59 מ"ר.

חישוב :

$80.63 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 66.59 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 147.22 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 4 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, גם לאחר הורדת שטח זה תהיה חריגה מהמותר.

בבחינה מעמיקה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 4 ו-5 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.

יח"ד מס' 5 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 141.09 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה) : 108.99 מ"ר.

מוצע : 34.67 מ"ר.

חישוב :

$108.99 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 34.67 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 143.66 \text{ מ"ר} < 141.09 \text{ מ"ר המותרים.}$

ישנה חריגה מהמותר של כ-2.57 מ"ר.

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 5 מוצע בינוי מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר

ועורך הבקשה נדרש להסיר שטח זה מהבקשה, על פניו לאחר הורדת שטח זה המוצע יעמוד במותר.

בבחינה מעמיקה נמצא כי השטח המוצע עבור יח"ד מס' 5 עפ"י נספח הבינוי מוצע עבור יח"ד מס' 6 (ראה סעיף ויתור זכויות).

יח"ד מס' 11 :

מותר בתב"ע (עפ"י חישוב ידני) : 169.28 מ"ר.

קיים (על פי ההרמוניקה) : 145.46 מ"ר.

מוצע : 22.25 מ"ר.

חישוב :

$145.46 \text{ מ"ר (ע. קיים)} + 22.25 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 167.71 \text{ מ"ר} > 169.33 \text{ מ"ר המותרים.}$

בבחינה נמצא כי החלוקה בין התוספות ליח"ד 10 ו-11 אינה שווה כפי שמצוין בנספח הבינוי ובתשריט בית משותף.

עפ"י התב"ע נתנו הרחבות עבור יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי, בבחינת הצוות המקצועי את המוצע למול התוספות הניתנות עפ"י תב"ע נמצא כי ישנם חריגות בשטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 4 ו-5,

עבור יח"ד מס' 4 מוצע שטח החורג מקו הבניין ולא ניתן לאשרו ע"פ תקנות, גם לאחר שעורך הבקשה יסיר שטח זה תהיה חריגה של כ-1.80 מ"ר.

על עורך הבקשה :

- להסיר מהבקשה את הבינוי המוצע מעבר לקו בניין קדמי המהווה סטייה נכרת מתקנות.

- להסיר את השטח העיקרי המוצע עבור יח"ד מס' 6 בשטח שייעודו עפ"י התב"ע למחסנים.

- להתאים את המוצע בבקשה לנספח הבינוי ולבצע התאמה של החלוקה הקיימת של הדירות לתשריט בית משותף ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית.

ש. שירות :

מותר עפ"י תב"ע : 196 מ"ר.

שירות קיים (עפ"י ההרמוניקה) : 11.73 מ"ר.

ש. שירות קיים שלא חושב (חישוב ידני) : 95.18 מ"ר.

ש. שירות מוצע : 1.61 מ"ר.

חישוב :

$11.73 \text{ מ"ר (ש. קיים)} + 95.18 \text{ מ"ר (ש. קיים שלא חושב)} + 1.61 \text{ מ"ר (ש. מוצע)} = 108.52 \text{ מ"ר} > 196 \text{ מ"ר המותרים.}$

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינת הבקשה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטח עיקרי בשטח שייעודו עפ"י תב"ע למחסנים שינוי יעוד משירות לעיקרי מהווה סטייה מתקנות, כמו כן עבור יח"ד זו מוצע מחסן בגודל שאינו מתאפשר תכנונית- על עורך הבקשה לבטל את

המחסן המוצע מתוך יח"ד מס' 6.

ויתור זכויות :

עבור יח"ד מס' 5 (משי' מרכוס) מוצעת תוספת בניה, התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי כאשר בנספח שטח זה מוצע עבור יח"ד מס' 6 (משפחת מרקוביץ'), בבחינה מעמיקה נמצא כי עבור יח"ד מס' 6 נותרו 37.03 מ"ר לניצול וכעת מוצעים מתוכם 25.97 מ"ר בבקשה עבור יח"ד מס' 5 במקרה זה עורך הבקשה נדרש בהמצאת טופס ויתור זכויות כאשר המוותרים משי' מרקוביץ' בתת-חלקה מס' 6 צריכים לחתום פוזיטיבית ע"ג ההרמוניקה ששטח זה מנוצל עבור תת-חלקה מס' 5 משי' (מרכוס) - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טופס ויתור זכויות מלא וחתום ע"י כל הצדדים לרבות עו"ד כמו כן כתנאי לקבלת היתר נדרשת חתימה פוזיטיבית של המוותרים על גבי ההרמוניקה.

ממ"דים :

על עורך הבקשה להציג על גבי ההרמוניקה תוכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.

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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2010/0408.04</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנטרוי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

גדרה 4, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13328א	תחילת תוקף	05/07/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 04/07/1976 בת.ב. 1976/374.00 עבור "תוספת חדר ומרפסת לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 59.70 מ"ר לבניה.

- בתאריך 26/07/1990 בת.ב. 1985/082.00 עבור "תוספת בניה בהתאם לתוכנית א' המצורפת בזה" בהיתר זה אושרו 48.60 מ"ר לבניה.

- בתאריך 29/10/1990 בת.ב. 1990/0589.00 עבור "תוספת בניה למבנה קיים" בהיתר זה אושרו 6.86 מ"ר לבניה.

- בתאריך 05/04/2012 בת.ב. 2010/408.00 עבור "תוספת לדירה קיימת ולמחסן קיים" בהיתר זה אושרו 23.45 מ"ר לשטח עיקרי ו-11.70 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 04/05/2015 בת.ב. 2010/408.01 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע" בהיתר זה אושרו 94.24 מ"ר

לשטח עיקרי ו-19.15 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 27/07/2017 בת.ב. 2010/408.02 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 94.40 מ"ר לשטח עיקרי ו-10.93 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 29/09/2022 בת.ב. 2010/408.03 עבור "תוספת מרפסת לדירה קיימת עפ"י תב"ע 13328 א" בהיתר זה אושרו 9 מ"ר למרפסת.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף וקומת חלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב גדרה 4, בשכונת רוממה גוש : 30234 , חלקה : 17.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.80 :

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין הקיימים ותפר של 10 ס"מ בשל עיבוי הקירות המוצעים בקומה ב' עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין הקיימים ותפר של 10 ס"מ בשל עיבוי הקירות המוצעים בקומה ב' עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

קומה א' , מפלס +2.80 :

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 7 :

מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין הקיימים ותפר של 10 ס"מ בשל עיבוי הקירות המוצעים בקומה ב' עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

מוצע חיזוק חדר קיים.

מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל.

קומה ב' , מפלס +5.85 :

חלק צפוני :

מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 7 ע"י מדרגות פנימיות הכוללת חדרי שינה.

מוצעת רצפה חדשה ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת חלל גג הרעפים.

קומת חלל גג רעפים , מפלס +8.40 :

מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים עבור יח"ד מס' 7.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומת גג רעפים, מפלס +11.90 :

מוצע תוספת גג רעפים הכולל חלון לכיוון צפון.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "בניה שלא בהינף אחד".

2. "בניה בשונה מנספח בינוי".

3. "עובי קיר בהתאם לדרישות מחלקת בקרה הנדסית".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 08/07/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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	
19/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי : קומת גג רעפים, מפלס +11.90 : עורך הבקשה אינו מסמן את גג הרעפים בהתאמה למידות ההיקפיות של הקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להתאים את מידות גג הרעפים בהתאמה לקירות החוץ המוצעים בקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינה נמצא כי מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 לא חושבו כנדרש. ש. שירות : מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 7 עפ"י חישוב ידני : בסך של 10.22 מ"ר עבור חדר מחוץ. ש. שירות מוצע : בסך של 10.38 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם את החדר המחוץ לכדי המותר עפ"י התב"ע. בבחינת הבקשה את המוצע נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את סך שטחי בניה הכלולים בתוכנית ובבחינה מעמיקה עפ"י חישוב ידני נראה על פניו כי המוצע עומד במותר ותואם ברובו לנספח הבינוי לעניין שטחי בניה אולם עורך הבקשה אינו מחשב מדרגות פנימיות כנדרש ומחשב עובי קירות יותר מהנדרש עפ"י תקנות, כמו כן מוצע חיזוק חדר קיים בשונה מנספח הבינוי ולא ניתן לבחון האם שטחו תואם את המותר עפ"י תב"ע – על עורך הבקשה לחשב מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 ועובי קירות כנדרש, להציג על גבי ההרמוניקה חישוב גרפי של המותר עפ"י תב"ע למול המוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית. הריסות : - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי התוכניות כפי שהתקבלו בתיק המידע ובתשריט. ניהול מי נגר : - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.		

חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13328 א תחילת תוקף : 05/07/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 13328 א תחילת תוקף 05/07/2014 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 6.2 : גובה הבניה המירבי כמצוין בנס' מס' 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, מס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1, המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין-(ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת בניה ע"י תוספת קומות כאשר עפ"י הוראות נוהל בקרה הנדסית נדרש לעבות את קירות התוספת בקומות המוצעות והורדת מעטפת עד קומת המרתף, הקירות העבים וכן המעטפת המוצעת חורגים ב-3 חזיתות מקו בניין קדמי, אחורי וצידי. עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 (10): בליטות המותרות מבניין: עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בנין קיים או לתוספת קומות: אורך הבליטה מקו בנין צידי או אחורי 0.75 מ', אורך הבליטה מקו בנין קדמי שאינו קו רחוב 0.75 מ'. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין בכ-0.40 מ' בכל חזית- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בעמודות שלימות בלבד". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 7 והורדת מעטפת חיצונית לקירות קיימים כאשר לא הוצעו בבקשה כלל התוספות עבור עמודה זו עפ"י נספח הבינוי ופורסמה הקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד". נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה הבניה המירבי, מס' קומות, קווי בניין ומס' יח"ד. לא תואם נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס -2.80: חלק צפוני: עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין הקיימים ותפר של 10 ס"מ בשל עיבוי הקירות המוצעים בקומה ב' עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת מעטפת חיצונית לקירות קיימים שאינה מופיעה בנספח שהינו מנחה לעניין זה ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". קומת קרקע, מפלס +0.00: חלק צפוני: עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין הקיימים ותפר של 10 ס"מ בשל עיבוי הקירות המוצעים בקומה ב' עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.		

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר מוצעת מעטפת חיצונית לקירות קיימים שאינה מופיעה בנספח שהינו מנחה לעניין זה ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". קומה א' , מפלס +2.80 : חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 7 : מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין הקיימים ותפר של 10 ס"מ בשל עיבוי הקירות המוצעים בקומה ב' עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. מוצע חיזוק חדר קיים. מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל. המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי כאשר מוצעת מעטפת חיצונית לקירות קיימים שאינה מופיעה בנספח ומוצע חיזוק חדר קיים שעפ"י נספח מוצע פתרון מיגוני בקומה ב', נספח הבינוי הינו מנחה לעניינים אלה ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". קומה ב' , מפלס +5.85 : חלק צפוני : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 7 ע"י מדרגות פנימיות הכוללת חדרי שינה. מוצעת רצפה חדשה ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת חלל גג הרעפים. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר קירות הקומה עבים מהמוצע בנספח ובשל כך לא הוצעה הקפיצה בקיר בחזית מזרחית כמופיע בנספח וכן מפלס הקומה שונה בשל דרישות נוהל בקרה הנדסית כמו כן עפ"י נספח הבינוי תוספת הקומה המוצעת כוללת חדר מחוץ ובקומה זו מוצע שטח עיקרי בלבד, נספח הבינוי הינו מנחה לעניינים אלו ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". קומת חלל גג רעפים , מפלס +8.40 : מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים עבור יח"ד מס' 7. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים קירות עבים עבור קומה זו בשל דרישת נוהל בקרה הנדסית וע"י כך מידות המרפסת המוצעת שונות מהמוצע בנספח הבינוי כאשר הנספח		

הינו מנחה לעניינים אלו ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". קומת גג רעפים, מפלס +11.90 : מוצע תוספת גג רעפים הכולל חלון לכיוון צפון. החלון מוצע בשונה מנספח כאשר בנספח הבינוי מוצע לכיוון דרום ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". עורך הבקשה אינו מסמן את גג הרעפים בהתאמה למידות ההיקפיות של הקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להתאים את מידות גג הרעפים בהתאמה לקירות החוץ המוצעים בקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 2,126 מ"ר כאשר 1,765 מ"ר מעל הכניסה ו-361 מ"ר מתחת לכניסה. מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 7 עפ"י חישוב ידני : בסך של 197.44 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 74.44 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 119.80 מ"ר. חישוב : $74.44 \text{ (ע. קיים)} + 119.80 \text{ (ע. מוצע)} = 194.24 \text{ מ"ר} > 197.44 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינה נמצא כי מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 לא חושבו כנדרש. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 223.50 מ"ר כאשר 38.50 מ"ר מעל הכניסה ו-185 מ"ר מתחת לכניסה. מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 7 עפ"י חישוב ידני : בסך של 10.22 מ"ר עבור חדר מחוץ. ש. שירות מוצע : בסך של 10.38 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם את החדר המחוץ לכדי המותר עפ"י התב"ע. בבחינת הבקשה את המוצע נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את סך שטחי בניה הכלולים בתוכנית ובבחינה מעמיקה עפ"י		

חישוב ידני נראה על פניו כי המוצע עומד במותר ותואם ברובו לנספח הבינוי לעניין שטחי בניה אולם עורך הבקשה אינו מחשב מדרגות פנימיות כנדרש ומחשב עובי קירות יותר מהנדרש עפ"י תקנות, כמו כן מוצע חיזוק חדר קיים בשונה מנספח הבינוי ולא ניתן לבחון האם שטחו תואם את המותר עפ"י תב"ע – על עורך הבקשה לחשב מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 ועובי קירות כנדרש, להציג על גבי ההרמוניקה חישוב גרפי של המותר עפ"י תב"ע למול המוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 5 קומות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : תוספת קומה אחת וקומת חלל גג רעפים עבור יח"ד קיימת מס' 7 כהשלמה לקומה קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 12 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 7, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה +11.90 מ' (גובה המבנה כמסומן בנספח הבינוי) מוצע בבקשה : גובה מבנה +11.90 מ' התואם במדויק לנספח הבינוי - כמותר. מרפסת גג : קומת חלל גג רעפים , מפלס +8.40 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.94 מ', רוחב של 3.95 מ' ובשטח של 11.60 מ"ר המרפסת המוצעת		

אינה תואמת במידותיה לנספח הבינוי במדויק בשל שינוי עובי הקירות של הקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 6.4 : "המבנים והגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, אך לא יהיו תנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי זכויות אחרים". בבחינת הבקשה נמצא כי לא סומנו כל ההריסות על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובתיק המידע ובבחינה מעמיקה נראה כי ההריסות אינם בחלקו של המבקש אולם עורך הבקשה נדרש לסמן את ההריסות עפ"י מסמכי התוכנית על גבי ההרמוניקה - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי התוכניות כפי שהתקבלו בתיק המידע ובתשריט. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 6.1 : "יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.3 : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חוות דעת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה, על בקשה להיתר כאמור יחולו ההוראות בדבר ביצוע נוהל בקרה הנדסית", התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 18/09/2025 ע"י יצחק ש. למעי והמוצע בבקשה תואם לאישור זה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

אישור שימור : התקבל טופס פטור ממחלקת השימור בתאריך 12/06/2025 ע"י אסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי", שטחי בניה לא חושבו כנדרש ויש לוודא עמידה במותר, בהרמוניקה שנבחנה נמצאו ליקויים שרטוטניים ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח בינוי עובי קיר בהתאם לדרישות מחלקת בקרה הנדסית	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

נספח בינוי :

קומת גג רעפים, מפלס +11.90 :

עורך הבקשה אינו מסמן את גג הרעפים בהתאמה למידות ההיקפיות של הקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להתאים את מידות גג הרעפים בהתאמה לקירות החוץ המוצעים בקומה מתחת עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינה נמצא כי מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 לא חושבו כנדרש.

ש. שירות :

מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 7 עפ"י חישוב ידני : בסך של 10.22 מ"ר עבור חדר מחוץ.

ש. שירות מוצע : בסך של 10.38 מ"ר.

על עורך הבקשה לצמצם את החדר המחוץ לכדי המותר עפ"י התב"ע.

בבחינת הבקשה את המוצע נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את סך שטחי בניה הכלולים בתוכנית ובבחינה מעמיקה עפ"י חישוב ידני נראה על פניו כי המוצע עומד במותר ותואם ברובו לנספח הבינוי לעניין שטחי בניה אולם עורך הבקשה אינו מחשב מדרגות פנימיות כנדרש ומחשב עובי קירות יותר מהנדרש עפ"י תקנות, כמו כן מוצע חיזוק חדר קיים בשונה מנספח הבינוי ולא ניתן לבחון האם שטחו תואם את המותר עפ"י תב"ע – על עורך הבקשה לחשב מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 7 ועובי קירות כנדרש, להציג על גבי ההרמוניקה חישוב גרפי של המותר עפ"י תב"ע למול המוצע ולוודא עמידה בשטחי בניה המותרים עפ"י הוראות התוכנית.

הריסות :

- על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי התוכניות כפי שהתקבלו בתיק המידע ובתשריט.

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2015/0073.04</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברוך חבובה
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אחד העם 11, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30027	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1034	תחילת תוקף	09/08/1962			
1150374	תחילת תוקף	22/07/2024			
68593	תחילת תוקף	30/08/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

-בתאריך 06/02/2019 בת.ב. 2015/732.00 הופק היתר בניה עבור "בניין חדש סה"כ 11 יח"ד" ובו אושרו שטח עיקרי בסך של 1290.45 ושטח שירות בסך של 980.26 מ"ר וכן 176

2 מ"ר לשטחי מרפסות

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת לחניית ברחוב
אחד העם 11 בגוש : 30027 חלקה : 40

מצב מוצע :

תוכנית קומת מסד , מפלס -3.50 :

מוצע תוספת שטח לדירה קיימת וכן איחוד יח"ד אחת מ-2 יח"ד

כמו"כ ביטול ממ"ד ושימוש רק בקירות יורדים

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע תוספת שטח לדירה קיימת וכן איחוד יח"ד אחת מ-2 יח"ד

כמו"כ ביטול ממ"ד ושימוש רק בקירות יורדים

קומה א', מפלס +3.50 :

מוצע תוספת שטח ליח"ד קיימת

קומה ב', מפלס +7.00 :

מוצע תוספת שטח ליח"ד קיימת

קומה ג', מפלס +10.50 :

מוצע תוספת שטח ליח"ד קיימת

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות להלן :

1. "ניוד שטחיים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע"

2. בניה בשונה מנספח בינוי "

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 08/07/2025

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 40

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

מידע קודם

מתאריך	
20/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה בינוי ואיחוד יח"ד תואמות את נספח הבינוי כאשר יש להציג הוכחת שטחים נותרים לניצול וכן להציג פירוט לעניין מימוש זכויות נותרות עפ"י התב"ע לכל מבקש לפי החלק היחסי שלו וכן יש להסיר את ההקלות מהבקשה כאשר התב"ע הופקדה לאחר 01.01.2023 נספח בינוי : על עורך הבקשה להסיר הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי מהבקשה שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : בסך של 1255 מ"ר קיים עפ"י היתר מקורי : בסך של 1107.34 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 33.34 מ"ר חישוב : 1107.34 מ"ר (קיים) + 33.34 מ"ר (מוצע) = 1140 מ"ר > 1255 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע

דהיינו שנותרו 115 מ"ר לניצול עפ"י התב"ע מעל הכניסה הקובעת כאשר ישנם שטחים שניתנים עפ"י התב"ע ואינם מבוקשים בבקשה זו כ- 25 מ"ר עפ"י חישוב ידני וע"כ נותרו כ- 90 מ"ר לניצול כאשר למבקשים יש חלק של 75% ז"א 90 מ"ר * 0.75 = 67.5 מ"ר (ראה סעיף תימכין קניינים) מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : בסך של 196 מ"ר קיים עפ"י היתר מקורי : בסך של 183.11 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 23.34 מ"ר חישוב : 183.11 מ"ר (קיים) + 23.34 מ"ר (מוצע) = 206.45 מ"ר > 196 מ"ר המותרים דהיינו שישנם כ- 10.45 מ"ר מעבר למותר עפ"י התב"ע מתחת הכניסה הקובעת על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע בבחינה נראה כי פורסמה הקלה על ' ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ' כאשר תב"ע שהופקדה לאחר 01.01.2023 לא ניתן לבקש עליה הקלות וע"כ ההקלה אינה רלוונטית אך ישנם מס' גמישיות שכן ניתן לבקש מכוחם אך ללא פרסום הקלה כאשר ניוד אחת מתוכם להלן : (5)העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת- הקרקע, בהתקיים התנאים האלה : (א)שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 10 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית – דהיינו מותר 1255 מ"ר מעל הקרקע 10% מתוכם הינו 125 מ"ר מוצע בבקשה מתחת הנכיסה הקובעת מעל המותר עפ"י התוכנית שטח הקטן מ-125 מ"ר (ב)שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע – שטחי הבנייה משמשים לשטח עיקרי למגורים (ג)התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה, לשימוש למטרה עיקרית – עפ"י התב"ע ישנם שטחים עיקריים גם במתחת הכניסה הקבועת וע"כ- על עורך הבקשה להסיר הקלה על ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע מטבלת ההקלות	

תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו בפתיחת התיק ע"י הדסק ובאחריותם כאשר בבחינת הבקשה נראה כי מבוקשים שטחים לניצול מכוח שטחים עודפים כאשר הנסח הינו פנקס שטרות וישנם 3 מבקשים להלן : ברוך חבובה - 50% מהחלק המשותף עפ"י הנסח ברוך אייל - 12.5% מהחלק המשותף עפ"י הנסח ברוך עודד - 12.5% מהשטח המשותף עפ"י הנסח כאשר מוצע כ- 10.5 מ"ר משטחים המותרים לניצול עפ"י התב"ע כאשר ישנם 8 יח"ד בבקשה ולא ניתן לשייך לכל מבקש את היח"ד שלו ועל כן על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע לאחר הוכחת השטחים הנותרים לניצול מכוח התב"ע על עורך הבקשה להציג הבהרה למי שייכת יח"ד המוצעת מתחת הכניסה הקובעת וכן השטחים המוצעים עומד בחלק היחסי המותר עפ"י הנסח לאותו המבקש חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 68593 תחילת תוקף : 30/08/2014 ייעוד הקרקע :	11/09/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1150374 תחילת תוקף 22/07/2024 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התב"ע הנ"ל לא כוללת סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : עפ"י התב"ע חל נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לנושאים הבאים : : גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בניין מרביים וקווי בניין מרביים המוצע בבקשה אינו נוגע בסעיפים אלו כאשר פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי וע"כ לא נדרש הקלה שפורסמה על בינוי בשונה מנספח יתרה מכך שלא ניתן לפרסם הקלה תוכניות שהופקדו לאחר 1.1.2023 - על עורך הבקשה להסיר הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי מהבקשה שלביות ביצוע : מותר עפ"י תב"ע 1150374 סעיף 7.1 : " הבניה המוצעת בשטח דירות 1-8 תבוצע בהינף אחד לכל הדירות. לא תותר בניה בשלבים". מוצע בבקשה : הבינוי המותר עפ"י הנספח מדירות 1-8 עפ"י הנדרש בסעיף שלביות הביצוע כאשר ליח"ד מס' 9 לא מבוקש בבקשה זו . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 1150374 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים שטחי בניה :		

ש. עיקרי: מעל הכניסה הקובעת: מותר עפ"י התב"ע: בסך של 1255 מ"ר קיים עפ"י היתר מקורי: בסך של 1107.34 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 33.34 מ"ר חישוב: $1255 > 1107.34 \text{ מ"ר (קיים)} + 33.34 \text{ מ"ר (מוצע)} = 1140 \text{ מ"ר}$ מ"ר המותרים עפ"י התב"ע דהיינו שנותרו 115 מ"ר לניצול עפ"י התב"ע מעל הכניסה הקובעת כאשר ישנם שטחים שניתנים עפ"י התב"ע ואינם מבוקשים בבקשה זו כ- 25 מ"ר עפ"י חישוב ידני וע"כ נותרו כ- 90 מ"ר לניצול כאשר למבקשים יש חלק של 75% ז"א 90 מ"ר * 0.75 = 67.5 מ"ר (ראה סעיף תימכין קניינים) מתחת הכניסה הקובעת: מותר עפ"י התב"ע: בסך של 196 מ"ר קיים עפ"י היתר מקורי: בסך של 183.11 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 23.34 מ"ר חישוב: $183.11 \text{ מ"ר (קיים)} + 23.34 \text{ מ"ר (מוצע)} = 206.45 \text{ מ"ר}$ $196 > 206.45 \text{ מ"ר המותרים}$ דהיינו שישנם כ- 10.45 מ"ר מעבר למותר עפ"י התב"ע מתחת הכניסה הקובעת על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע בבחינה נראה כי פורסמה הקלה על 'ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע', כאשר תב"ע שהופקדה לאחר 01.01.2023 לא ניתן לבקש עליה הקלות וע"כ ההקלה אינה רלוונטית אך ישנם מס' גמישיות שכן ניתן לבקש מכוחם אך ללא פרסום הקלה כאשר ניוד אחת מתוכם להלן: (5) העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת-הקרקע, בהתקיים התנאים האלה: (א) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 10 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית – דהיינו מותר 1255 מ"ר מעל הקרקע 10%		

מתוכס הינו 125 מ"ר מוצע בבקשה מתחת הנכיסה הקובעת מעל המותר עפ"י התוכנית שטח הקטן מ-125 מ"ר (ב) שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע – שטחי הבניה משמשים לשטח עיקרי למגורים (ג) התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה, לשימוש למטרה עיקרית – עפ"י התב"ע ישנם שטחים עיקריים גם במתחת הכניסה הקבועת וע"כ- על עורך הבקשה להסיר הקלה על ניווד שטחיים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע מטבלת ההקלות יח"ד : מותר עפ"י התב"ע : 9 יח"ד מוצע בבקשה : תוכנית קומת מסד , מפלס -3.50 : מוצע איחוד יח"ד אחת מ-2 יח"ד קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע יח"ד אחת מ-2 יח"ד דהיינו שאיחוד יח"ד בקומת המסד ובקומת הקרקע מהווה הקטנת יח"ד מהקיים עפ"י היתר מקורי ומותר עפ"י תב"ע קודמת מס' 68593 ז"א שבמקום 11 יח"ד המאושרות יופחתו הדירות ל- 9 מ"ר המותרות עפ"י תב"ע 1150734 טבלה 5 ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי לקבלת היתר אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 01/07/2025 ע"י שני מזרחי אישור מחלקת הסדרי תנועה :		

התקבל אישור מחלקת הסדרי תמנועה בתאריך 22/07/2025 ע"י גאולה שעיו אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 07/07/2025 ע"י שירה אדלר אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת שימור ע"י קארין הלוי בתאריך 21/04/2025 - ראה בארכיב אופטי תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו בפתיחת התיק ע"י הדסק ובאחריותם כאשר בבחינת הבקשה נראה כי מבוקשים שטחים לניצול מכוח שטחים עודפים כאשר הנסח הינו פנקס שטרות וישנם 3 מבקשים להלן : ברוך חבובה - 50% מהחלק המשותף עפ"י הנסח ברוך אייל - 12.5% מהחלק המשותף עפ"י הנסח ברוך עודד - 12.5% מהשטח המשותף עפ"י הנסח כאשר מוצע כ- 10.5 מ"ר משטחים המותרים לניצול עפ"י התב"ע כאשר ישנם 8 יח"ד בבקשה ולא ניתן לשייך לכל מבקש את היח"ד שלו ועל כן על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע לאחר הוכחת השטחים הנותרים לניצול מכוח התב"ע על עורך הבקשה להציג הבהרה למי שייכת יח"ד המוצעת מתחת הכניסה הקובעת וכן השטחים המוצעים עומד בחלק היחסי המותר עפ"י הנסח לאותו המבקש חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי ואיחוד יח"ד תואמות את נספח הבינוי כאשר יש להציג הוכחת שטחים נותרים לניצול וכן להציג פירוט לעניין מימוש זכויות נותרות עפ"י התב"ע לכל מבקש לפי החלק היחסי שלו		

וכן יש להסיר את ההקלות מהבקשה כאשר התב"ע הופקדה לאחר 01.01.2023 - על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע בניה בשונה מנספח	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	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
	ותירשם על כך הערת אזהרה על הקטנת יח"ד ל-9 יח"ד	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה בינוי ואיחוד יח"ד תואמות את נספח הבינוי כאשר יש להציג הוכחת שטחים נותרים לניצול וכן להציג פירוט לעניין מימוש זכויות נותרות עפ"י התב"ע לכל מבקש לפי החלק היחסי שלו

וכן יש להסיר את ההקלות מהבקשה כאשר התב"ע הופקדה לאחר 01.01.2023

נספח בינוי :

על עורך הבקשה להסיר הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי מהבקשה

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מעל הכניסה הקובעת :

מותר עפ"י התב"ע : בסך של 1255 מ"ר

קיים עפ"י היתר מקורי : בסך של 1107.34 מ"ר

מוצע בבקשה : בסך של 33.34 מ"ר

חישוב :

$1107.34 \text{ מ"ר (קיים)} + 33.34 \text{ מ"ר (מוצע)} = 1140 \text{ מ"ר} > 1255 \text{ מ"ר המותרים עפ"י התב"ע}$

דהיינו שנותרו 115 מ"ר לניצול עפ"י התב"ע מעל הכניסה הקובעת כאשר ישנם שטחים שניתנים עפ"י התב"ע ואינם מבוקשים בבקשה זו כ- 25 מ"ר עפ"י חישוב ידני וע"כ נותרו כ- 90 מ"ר לניצול

כאשר למבקשים יש חלק של 75% ז"א $90 \text{ מ"ר} * 0.75 = 67.5 \text{ מ"ר}$ (ראה סעיף תימכין קניינים)

מתחת הכניסה הקובעת :

מותר עפ"י התב"ע : בסך של 196 מ"ר

קיים עפ"י היתר מקורי : בסך של 183.11 מ"ר

מוצע בבקשה : בסך של 23.34 מ"ר

חישוב : $183.11 \text{ מ"ר (קיים)} + 23.34 \text{ מ"ר (מוצע)} = 206.45 \text{ מ"ר} > 196 \text{ מ"ר המותרים}$

דהיינו שישנם כ- 10.45 מ"ר מעבר למותר עפ"י התב"ע מתחת הכניסה הקובעת

על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע

בבחינה נראה כי פורסמה הקלה על ' ניווד שטחיים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ' כאשר תב"ע שהופקדה לאחר 01.01.2023 לא ניתן לבקש עליה הקלות וע"כ ההקלה אינה רלוונטית

אך ישנם מס' גמישיות שכן ניתן לבקש מכוחם אך ללא פרסום הקלה כאשר ניווד אחת מתוכם

להלן :

(5)העברת שטחי בנייה למטרה עיקרית מעל הקרקע לתת-הקרקע, בהתקיים התנאים האלה :

(א)שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע הם בהיקף של עד 10 אחוזים משטחי הבנייה במגרש מעל הקרקע המיועדים לאותה מטרה עיקרית – דהיינו מותר 1255 מ"ר מעל הקרקע 10% מתוכם הינו 125 מ"ר

מוצע בבקשה מתחת הנכיסה הקובעת מעל המותר עפ"י התוכנית שטח הקטן מ-125 מ"ר

(ב)שטחי הבנייה המועברים לתת-הקרקע ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים מעל הקרקע – שטחי הבניה משמשים לשטח עיקרי למגורים

(ג)התוכנית התירה בתת-הקרקע את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבנייה, לשימוש למטרה עיקרית – עפ"י התב"ע ישנם שטחים עיקריים גם במתחת הכניסה הקבועת

וע"כ- על עורך הבקשה להסיר הקלה על ניוד שטחיים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לפני הקרקע מטבלת ההקלות

תימוכין קניינים :

תימוכין קניינים נבדקו בפתיחת התיק ע"י הדסק ובאחריותם

כאשר בבחינת הבקשה נראה כי מבוקשים שטחים לניצול מכוח שטחים עודפים כאשר הנסח הינו פנקס שטרות וישנם 3 מבקשים להלן :

ברוך חבובה -50% מהחלק המשותף עפ"י הנסח

ברוך אייל - 12.5% מהחלק המשותף עפ"י הנסח

ברוך עודד – 12.5% מהשטח המשותף עפ"י הנסח

כאשר מוצע כ- 10.5 מ"ר משטחים המותרים לניצול עפ"י התב"ע כאשר ישנם 8 יח"ד בבקשה ולא ניתן לשייך לכל מבקש את היח"ד שלו ועל כן

-על עורך הבקשה להציג חישוב כמה שטחים נותרו לניצול מעל הכניסה הקובעת לאחר מימוש כל המותר עפ"י נספח התב"ע

לאחר הוכחת השטחים הנותרים לניצול מכוח התב"ע

-על עורך הבקשה להציג הבהרה למי שייכת יח"ד המוצעת מתחת הכניסה הקובעת וכן השטחים המוצעים עומד בחלק היחסי המותר עפ"י הנסח לאותו המבקש

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים גרפיים המופיעים בתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1987/0632.18</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים בקומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זרניגיאן מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ראש פינה 5, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
605204	תחילת תוקף	24/08/2019	1	מגורים ג	848

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 1975/08/05 ב-ת.ב. 00.247/1975 עבור "תוספת בניה בהיתר זה אושרו 31.60 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 2013 / 04 / 09 ב-ת.ב. 00.632 / 1987 עבור " תוספת חדר " בהיתר זה אושרו 15.99 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 3.75 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 1990/02/18 ב-ת.ב. 01.632/1987 עבור " תוספת חדר" בהיתר זה אושרו 5.85 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 1993/12/14 ב-ת.ב. 02.632/1987 עבור " תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 52.00 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 10 מ"ר למניין שטחי שרות, 10.24 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 1994/11/01 ב-ת.ב. 03.632/1987 עבור " תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 20.63 מ"ר למניין

שטחים עיקריים, 3.30 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 2008/05/04 ב-ת.ב. 06.632/1987 עבור " תוספת בניה ומרפסות בקומה ג' ובניית מעטפת בקומה ב'." בהיתר זה אושרו 38.76 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 7.15 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 2006/08/21 ב-ת.ב. 07.632/1987 עבור " תוספת בניה ליח"ד אחת בקומה א מעל קומת מעטפת." בהיתר זה אושרו 90.11 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 2008/04/16 ב-ת.ב. 09.632/1987 עבור " הפיכת חדר לחדר מחוזק" ללא תוספת שטחים.

- בתאריך 05/11/2023 ב-ת.ב. 14.632/1987 עבור " תוספת בניה + מרפסת" בהיתר זה אושרו 63.52 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 19.52 מ"ר שלטחי שירות ו-38.23 מ"ר לשטחי מרפסות.

-בתאריך 29/06/2023 נדונה בוועדת משנה בת.ב. 16.1987/632 "תוספת מדרגות גישה לגג עבור דירה 6 וריצוף גג"

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף למקלט ומחסנים ברחוב ראש פינה 5 בשכונת רוממה גוש : 30234 חלקה : 50 ובגוש 30235 חלקה :135

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

חזית צפונית :

מוצעים 2 מחסנים כאשר הגישה אליהם היא מתוך חדר מדרגות משותף

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן.

1."תוספת מחסנים לדירות עד 20 מ"ר "

2."בניה בשונה מנספח בינוי "

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 22/07/2025

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20234 וחלקה 30235

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה מחסנים כל אחד בגודל של 20 מ"ר בהקלה כאשר לא ניתן לאשר מחסנים בהקלה אלא רק מחסנים מכוח 8% משטח הדירה וע"כ יש לצמצם מחסנים המוצעים כנדרש וכן להוכיח כי התקבלו תימכין קנייניים כנדרש מחסן/ שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 8% משטח הדירה בלבד תימוכין קנייניים : על עורך הבקשה להבהיר כי אכן ישנם חתימות על בניה בשטח משותף דהיינו 2/3 מבעלי העניין בחלקה חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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 : 605204 תחילת תוקף : 24/08/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 605204 תחילת תוקף 2019/08/24 מגורים ג. תוכנית 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 מגורים מיוחד תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע 605204 סעיף 4.1.2 (ו) : "גובה בניה כמצוין בנספח מס' 1 , מס' יחידות דיור , קווי הבניין המפורטים " מוצע בבקשה בינוי לדירות בקומה א' כאשר לא מוצע לדירות אלו תוספות עפ"י תב"ע זו נספח בינוי : עפ"י תב"ע 605204 חל נספח בינוי מחייב חלקית כאשר מוצע מחסנים מעבר למותר עפ"י התב"ע שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 605204 סעיף 7.1 :	29/09/2025	חוות דעת תכנונית

"בנית הקומות המוצעות בתוכנית זו תבוצע בהינף אחד" מוצע בבקשה מחסנים מעבר למוצע עפ"י נספח בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים שטח בניה : ש. שירות : מוצע בבקשה : בסך של 52.03 מ"ר עבור 2 מחסנים בגודל של 20 מ"ר כל אחד מהם מוצע מחסנים מכוח 8% מחסנים או 20 מ"ר בהקלה כאשר ישנה תב"ע משנת 2024 כאשר תב"ע זו לא ביטלה את תוכנית המתאר אך היא נגעה בשטחים וע"כ לא ניתן לבקש מחסן של 20 מ"ר בהקלה – על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 8% משטח הדירה בלבד מחסן : קומת מרתף , מפלס -2.50 : מוצעים 2 מחסנים כל אחד בשטח של 20 מ"ר כאשר פורסמה הקלה אך לא ניתן לאשר מחסן של 20 מ"ר בהקלה אלא נדרש לצמצם לכדי 8% משטח הדירה היות וישנה תצב"ע חדשה משנת 2024 שנגעה בשטחים אך לא בטלחה את התמאר יצוין כי הגישה למחסנים הינם מתוך חדר מדרגות משותף וכן הוצגה תוכנית צל למחסנים - על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 8% משטח הדירה בלבד בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 605204 סעיף 4.1.2 (ט) : "היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מתונה בבדיקה בצורך בחיזור המבנה עפ"י הוראות תקן ישראלי ת"י 413 " המותר עפ"י תב"ע הינו תוספת קומה כאשר המחסנים מוצעים בשונה מנספח בינוי וע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית היות והמוצע בבקשה אינו מכוח התב"ע		

תימוכין קניינים : מוצע מחסנים בשטח משותף – על עורך הבקשה להבהיר כי אכן ישנם חתימות על בניה בשטח משותף דהיינו 2/3 מבעלי העניין בחלקה חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה מחסנים כל אחד בגודל של 20 מ"ר בהקלה כאשר לא ניתן לאשר מחסנים בהקלה אלא רק מחסנים מכוח 8% משטח הדירה וע"כ יש לצמצם מחסנים המוצעים כנדרש וכן להוכיח כי התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מחסנים לדירות עד 20 מ"ר בניה בשונה מנספח הבינוי	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה מחסנים כל אחד בגודל של 20 מ"ר בהקלה כאשר לא ניתן לאשר מחסנים בהקלה אלא רק מחסנים מכוח 8% משטח הדירה וע"כ יש לצמצם מחסנים המוצעים כנדרש וכן להוכיח כי התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש

מחסן/ שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 8% משטח הדירה בלבד

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להבהיר כי אכן ישנם חתימות על בניה בשטח משותף דהיינו 2/3 מבעלי העניין בחלקה

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1987/0158.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינוגרד רחל
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הארבעה 48, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30668	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3339	תחילת תוקף	21/06/1985			
5/53/15	תחילת תוקף	11/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 10/06/1987 בת.ב. 1987/158.00 עבור "הקמת בנין חדש למגורים". סך שטחים שאושרו בהיתר זה 746.4 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 58 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, ברחוב הארבעה 48 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30668 חלקה : 24.

מצב מוצע :

קומה ד' מפלס +10.60 :

מוצע בניית מדרגות פנימיות עבור 2 יח"ד בקומה זו.

קומה ה' מפלס +13.52 :

מוצע תוספת חדר על הגג הכולל חדר מחוץ, מבואה ומרפסת גג עבור 2 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לבנית 2.5% תוספת קומה".

"הקלה 6% הקלה כמותית".

"תוספת קומה".

"בנית חדר מחוץ בגג".

"בנית מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 המותרים".

"בנית מרפסת זיז".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 22.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד :
	התנגדויות :
	* פגיעה בגישה לתשתיות על הגג – הבנייה המבוקשת צפויה

לחסום או להגביל את הגישה החופשית לגג לצורך תחזוקת דודי שמש ותשתיות נוספות. - בבדיקת התכנית נמצא כי אכן עורך הבקשה אינו מאפשר גישה לשאר דיירי הבניין למערכות. * חשש לעומס יתר על מבנה ישן – הבניין נבנה בשיטה טרומית תוספת ממ"ד מבטון יוצרת עומס כבד, אשר עלול לגרום לנזקים למבנה ולמערכות הקיימות. - עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבינוי המוצע. * פגיעה באיטום ובמעטפת הבניין – הבניין סובל מבעיות איטום וביצוע בניה נוספת עלול להחריף את הנזק ולהוביל לחדירת מים לדירות שמתחת. - תנאי להיתר יהיה כתב התחייבות של המבקשים לתקן כל נזק שייגרם עקב הבינוי המוצע. * היעדר זכויות בגג והיעדר הסכמו – הגג רכוש משותף לפי נסח הטאבו ואין בו הצמדה לדירה המבקשת - בבדיקת הבקשה נמצא כי הומצאו במעמד פתיחת התיק 5 חתימות מתוך 8 כך שעומד בתימוכין קנייניים. שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי המוצע לכדי 6.40 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. חדר מחוזה : על עורך הבקשה : * יש להראות ע"ג קיר בטון וזאת על מנת שייחשב למבואה. * יש לחשב את הקירות בתוך 5 מ"ר ברוטו. * יש להסיר את החלון במבואה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לצמצם את החלל כפול למינימום הנדרש ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/15 תחילת תוקף : 11/03/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3339 תחילת תוקף 21/06/1985 אזור מגורים כללי. * תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983 תכנית תקנון. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/06/2024 בבחינת הבקשה ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים ומחייבים. עפ"י סעיף 8 ג': "הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח מס' 1-3, באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית ניתן יהיה להתיר שינויים בלתי מהותיים, בתנאי שלא	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

יהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת מספר יח"ד המירבי בכל מגרש שעל פי תכנית זו." פורסם הקלה בדבר: "הקלה לבנית 2.5% תוספת קומה". שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: עבור מגרש מס' 384 מכח תכנית 3339 א' סך כולל של 467 מ"ר שטח מירבי. מותר לפי 6% הקלה כמותית (בכפוף להקלה): $6\% \times 467 \text{ מ"ר} = 28 \text{ מ"ר} / 8 \text{ (יח"ד)} = 3.5 \text{ מ"ר}$. מותר לפי 2.5% הקלה לתוספת קומה: $2.5\% \times 467 \text{ מ"ר} = 11.6 \text{ מ"ר} / 4 \text{ (יח"ד)} = 2.9 \text{ מ"ר}$. חישוב: $3.5 + 2.9 = 6.40 \text{ מ"ר (ליח"ד)}$. מוצע בבקשה: שטח עקרי בסך של 20.60 מ"ר (10.30 לכל יח"ד). בבחינת הבקשה נמצא עורך הבקשה מציג חישוב להקלה 2.5% הקלה לתוספת קומה שבו מחלק את השטח המותר רק לדיירי הגג שהרי יש לחלק גם לדירות הקרקע - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי מוצע לכדי 6.40 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד. חדר מחוזק: מותר עפ"י תקנות: חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ומבואה בשטח 5 מ"ר ברוטו. מוצע בבקשה: קומה ה' מפלס +13.52 – מוצע שתי חדרים מחוזקים ליח"ד מס' 7,8 בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות ומבואה בשטח של 4.92 מ"ר - כמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי החדרים המחוזקים המוצע עומדים בשטח המותר וכן בתוך קווי בניין המאושרים.		

לעניין המבואה – על עורך הבקשה : * יש להראות ע"ג קיר בטון וזאת על מנת שייחשב למבואה. * יש לחשב את הקירות בתוך 5 מ"ר ברוטו. * יש להסיר את החלון במבואה. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומה ה' מפלס +13.52 מוצעות שתי מרפסת גג לא מקורות ליח"ד מס' 7,8. יח"ד מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 55.50 מ"ר. יח"ד מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בצורה גיאומטרית בשטח של 31.67.50 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות הינם בתוך קווי בניין המאושרים ומדובר בגג משותף כאשר התקבלו 2/3 חתימות כנדרש - אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבדיקת ראש הצוות את הבקשה נמצא כי מוצעות מדרגות מרווחות כאשר עובר בהם חלל כפול כשליש מהבינוי המוצע, עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר את חלל כפול - על עורך הבקשה לצמצם את החלל כפול למינימום הנדרש ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * פגיעה בגישה לתשתיות על הגג – הבנייה המבוקשת צפויה לחסום או להגביל את הגישה החופשית לגג לצורך תחזוקת דודי שמש ותשתיות נוספות. - בבדיקת התכנית נמצא כי אכן עורך הבקשה אינו מאפשר גישה לשאר דיירי הבניין למערכות. * חשש לעומס יתר על מבנה ישן – הבניין נבנה בשיטה טרומית תוספת ממ"ד מבטון יוצרת עומס כבד, אשר עלול לגרום לנזקים למבנה ולמערכות הקיימות. - עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבינוי המוצע. * פגיעה באיטום ובמעטפת הבניין – הבניין סובל מבעיות איטום וביצוע בניה נוספת עלול להחרף את הנזק ולהוביל לחדירת מים לדירות שמתחת. - תנאי להיתר יהיה כתב התחייבות של המבקשים לתקן כל נזק שייגרם עקב הבינוי המוצע. * היעדר זכויות בגג והיעדר הסכמו – הגג רכוש משותף לפי נסח הטאבו ואין בו הצמדה לדירה המבקשת - בבדיקת הבקשה נמצא כי הומצאו במעמד פתיחת התיק 5 חתימות מתוך 8 כך שעומד בתימוכין קנייניים.		
הקלה לבנית 2.5% תוספת קומה הקלה 6% הקלה כמותית תוספת קומה בנית חדר מחוץ בגג בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים בנית מרפסת זיז	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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד :

התנגדויות :

- * פגיעה בגישה לתשתיות על הגג – הבנייה המבוקשת צפויה לחסום או להגביל את הגישה החופשית לגג לצורך תחזוקת דודי שמש ותשתיות נוספות.
- בבדיקת התכנית נמצא כי אכן עורך הבקשה אינו מאפשר גישה לשאר דיירי הבניין למערכות.
- * חשש לעומס יתר על מבנה ישן – הבניין נבנה בשיטה טרומית תוספת ממ"ד מבטון יוצרת עומס כבד, אשר עלול לגרום לנזקים למבנה ולמערכות הקיימות.
- עורך הבקשה המציא במעמד פתיחת התיק הצהרת מהנדס + חישובים סטטיים לבינוי המוצע.
- * פגיעה באיטום ובמעטפת הבניין – הבניין סובל מבעיות איטום וביצוע בניה נוספת עלול להחריף את הנזק ולהוביל לחדירת מים לדירות שמתחת.
- תנאי להיתר יהיה כתב התחייבות של המבקשים לתקן כל נזק שייגרם עקב הבינוי המוצע.
- * היעדר זכויות בגג והיעדר הסכמו – הגג רכוש משותף לפי נסח הטאבו ואין בו הצמדה לדירה המבקשת
- בבדיקת הבקשה נמצא כי הומצאו במעמד פתיחת התיק 5 חתימות מתוך 8 כך שעומד בתימוכין קנייניים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי המוצע לכדי 6.40 מ"ר המותרים עבור כל יח"ד.

חדר מחוזק :

על עורך הבקשה :

* יש להראות ע"ג קיר בטון וזאת על מנת שייחשב למבואה.

* יש לחשב את הקירות בתוך 5 מ"ר ברוטו.

* יש להסיר את החלון במבואה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לצמצם את החלל כפול למינימום הנדרש ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2024/0491.00
מספר סידורי	18

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה בהתאם לסעיף 13 להוראות תמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוזליק אלטר ראובן
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רש"י 12, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30068	61	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			
905133	תחילת תוקף	15/04/2024			
905133	תחילת תוקף	15/04/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים לחלקה זו.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בהריסת בניין קיים בן 2 קומות וחלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב רש"י 12 בשכונת זכרון משה, גוש : 30068 , חלקה : 61

מצב מוצע :

מוצע הריסת הבינוי הקיים

קומת מרתף/כניסה, מפלס -3.73 :

מוצע מבואת כניסה חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומחסנים.

קומת קרקע, מפלס 0.00 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד, חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית צפונית ודרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות ליח"ד מס' 1.

קומה א', מפלס +3.00 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד, חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית צפונית ודרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות ליח"ד מס' 2.

קומה ב', מפלס +6.00 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד, חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית צפונית ודרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות ליח"ד מס' 3.

קומה ג', מפלס +9.00 :

מוצעות 2 יח"ד חדשות מס' 4 ו-5 הכוללות ממ"ד

יח"ד מס' 5 מדרגות פנימיות.

מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית צפונית :

מוצע ליח"ד מס' 4 מרפסת גג ומרפסת זיז לא מקורות.

חזית דרומית :

מוצע ליח"ד מס' 5 מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ד', מפלס +12.00 :

מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 5 בגג רעפים הכוללת חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "לפי תמ"א 38 ותכנית 1038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה".

2. "הקלה לתוספת ממ"ד לצורך מיגון".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 04/02/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 61.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה באם לפתור את המבקשים מ-2 חניות וזאת עפ"י חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מאחר ומדובר באזור לשימור. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.1.25 ע"י שלומי רוטלוי. " להחלטת וועדה מקומית מוצע 5 יח"ד לשימור ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה -ע"פ תקן 5166'ב' סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים לשימור". קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה : בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציות שנתנו בתב"ע במניין שטח עיקרי (מבואה, מדרגות וממדים) במניין שטחי שירות כאשר עפ"י התבע נתנו כשטח עיקרי, בכך נמצא כי ישנו חריגה מהותי של 196.72 מ"ר בשטחי השירות – על עורך הבקשה לחשב בכל הקומות פרט לקומת המרתף (המחסנים) את שטחי השירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהראות עמידה במותר. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי מוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר. מחסנים : על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס' 4 ולהראות חלון רפפה תקני. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 905133	23/10/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/04/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 905133 תחילת תוקף 15.4.2024, אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : מספר הקומות המירבי, קווי הבניין, הוראות השימור, קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.10.2025 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית הקומות בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין הריסת עבירות בניה ומספר הקומות המירבי,		

המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. מותר לפי נספח ומותר בבקשה: מוצע הריסת הבינוי הקיים מותר לפי נספח ומותר בבקשה: קומת מרתף/כניסה, מפלס -3.73: מוצע מבואת כניסה חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומחסנים - כמותר. קומת קרקע, מפלס 0.00: מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד, חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית - כמותר. חזית צפונית ודרומית: מוצעות מרפסות זיז מקורות ליח"ד מס' 1 - כמותר. מותר לפי נספח ומותר בבקשה: קומה א', מפלס +3.00: מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד, חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית - כמותר. חזית צפונית ודרומית: מוצעות מרפסות זיז מקורות ליח"ד מס' 2 - כמותר. מותר לפי נספח ומותר בבקשה: קומה ב', מפלס +6.00: מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד, חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית - כמותר. חזית צפונית ודרומית: מוצעות מרפסות זיז מקורות ליח"ד מס' 3 - כמותר. מותר לפי נספח ומותר בבקשה: קומה ג', מפלס +9.00: מוצעות 2 יח"ד חדשות מס' 4 ו-5 הכוללות ממ"ד יח"ד מס' 5 מדרגות פנימיות - כמותר. מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית - כמותר.		

חזית צפונית : מוצע ליח"ד מס' 4 מרפסת גג ומרפסת זיז לא מקורות- כמותר. חזית דרומית : מוצע ליח"ד מס' 5 מרפסת זיז לא מקורה- כמותר. מותר לפי נספח ומותר בבקשה : קומה ד', מפלס +12.00 : מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 5 בגג רעפים הכוללת חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומבואה עבור מדרגות ומעלית- כמותר. שטחי בניה : שטחי בניה מרביים כללי בסך של 515 מ"ר. ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 470 מ"ר כאשר 422 מעל הכניסה ו-48 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 248.57 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 470 מ"ר (ע. מותר) - 248.57 מ"ר (ע. מוצע) = 221.43 המותרים למימוש. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 45 מעל הכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 241.72 מ"ר כאשר 149.60 מעל הכניסה ו-92.12 מתחת לכניסה. חישוב : 45 מ"ר (ש. מותר) - 241.72 מ"ר (ש. מוצע) = 196.72 החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציות שנתנו בתב"ע במניין שטח עיקרי (מבואה, מדרגות וממדים) במניין שטחי שירות כאשר עפ"י התבע נתנו כשטח עיקרי, בכך נמצא כי ישנו חריגה מהותי של 196.72 מ"ר בשטחי השירות – על עורך הבקשה לחשב בכל הקומות פרט לקומת המרתף (המחסנים) את שטחי השירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהראות עמידה במותר.		

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 60 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע הניתן בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי מוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 5 יח"ד. מוצע בבקשה : 5 יח"ד – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת הכולל גג רעפים וקומת לובי ומחסנים תת קרקעית חלקית. מוצע בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת הכולל גג רעפים וקומת לובי ומחסנים תת קרקעית חלקית – כמותר. ממ"ד/חדר מחוזק : עבור יח"ד 1,2,3,4 מוצע עמודת ממ"דים בשטח 12.63 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה מעיין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 5 מוצע חדר מחוזק בשטח 12.16 מ"ר בשונה מנספח הבינוי אשר מראה ח. מחוזק בקומת גג הרעפים, נספח הבינוי מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מחסנים : מותר עפ"י תב"ע : קומת מרתף/כניסה, מפלס -3.73, בחזית הדרומית 5 מחסנים תת-קרקעיים . מוצע בבקשה : 5 מחסנים בקומת מרתף מפלס -3.73, כאשר סידורם שונה מנספח הבינוי נספח מנחה לעניין זה – על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס' 4 ולהראות חלון רפפה תקני.		

מרפסות זיז : קומת קרקע, מפלס 0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 5.98 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 7.07 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. קומה א' , מפלס +3.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 5.98 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 7.07 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. קומה ב' , מפלס +6.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 5.98 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסות זיז מקורה בשטח של 7.07 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. עורך הבקשה מחשב שטח המרפסות שלא במניין עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה ג' , מפלס +9.00 : חזית צפונית : מוצע ליח"ד מס' 4 מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.52 מ"ר. חזית דרומית : מוצע ליח"ד מס' 5 מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 7.09 מ"ר.		

מרפסות גג : קומה ג', מפלס +9.00 : חזית צפונית : מוצע ליחיד מס' 4 מרפסת גג לא מקורה בשטח של 3.52 מ"ר, מרפסת זו אינה תואמת נספח אך נספח מנחה לעניין זה ואף התקבל אישור מחלקת השימור – אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ז) (5) : הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשל ותקשורת , צנרת מים וביוב) של מגישי הבקשה להיתר - מסומן בהרמוניקה כנדרש. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.1.25 ע"י שלומי רוטלוי. " להחלטת וועדה מקומית מוצע 5 יחיד לשימור ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה -ע"פ תקן 5166ב' סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור בבנינים לשימור". אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 20.1.25 ע"י אדרי' יהונתן צחור . נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 15/10/2024 ע"י משרד ירון שמעוני שחם. בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה במדויק - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים ובנוסף עורך הבקשה		

נדרש בתיקון המרפסות זיז המוצעות וחישובם במניין שטח עיקרי ייעודי - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הריסת מבנה בן 2 קומות והקמת בנין בן 5 קומות ו5 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 1038 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה לתוספת ממ"ד לצורך מיגון	05/01/2025	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
	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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפתור את המבקשים מ-2 חניות וזאת עפ"י חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מאחר ומדובר באזור לשימור.

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.1.25 ע"י שלומי רוטלוי.

" להחלטת וועדה מקומית מוצע 5 יח"ד לשימור ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה - ע"פ תקן 5166' סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים לשימור".

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציות שנתנו בתב"ע במניין שטח עיקרי (מבואה, מדרגות וממדים) במניין שטחי שירות כאשר עפ"י התב"ע נתנו כשטח עיקרי, בכך נמצא כי ישנו חריגה מהותי של 196.72 מ"ר בשטחי השירות – על עורך הבקשה לחשב בכל הקומות פרט לקומת המרתף (המחסנים) את שטחי השירות במניין שטח עיקרי מוצע ולהראות עמידה במותר.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי :

על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי מוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר.

מחסנים :

על עורך הבקשה להסיר את הדלת יציאה של מחסן מס' 4 ולהראות חלון רפפה תקני.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1983/0514.05</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חנניאייב נתנאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רוחמה רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

שד נוה יעקב 22, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	714	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 8 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של מחסן, ממ"ד וריצוף חצר לדירה מס' 3 משפחת חנניאוב

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.85 - קומת קרקע תחתונה: מוצעת תוספת של קומה תחתונה לדירה מס' 3 הכוללת תוספת של חדר ממ"ד ומחסן ובנוסף מדרגות ירידה מהבית לטובת קומה זו.

מפלס 0.00 + קומת קרקע: מוצע ריצוף חצר וכן שינויים בפתחים, בנוסף מוצעות מדרגות ירידה לקומת המרתף המוצעת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בחלקה
להלן הרלוונטים שבהם :

תיק 1.1983/514- הופק בתאריך 16/09/1997 במסגרתו בקשו הגדלת חלון.

תיק 2.1983/514- הופק בתאריך 13/07/2006 במסגרתו בקשו ריצוף חצרות ופרגולות.

תיק 3.1983/514- הופק בתאריך 29/04/2014 במסגרתו בקשו תוספת מחסן וממ"ד בתת הקרקע לדירה מס'
6.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

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

הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי

הקלה לתוספת קומת מרתף

הקלה מקו בנין לתוספת ממ"ד

הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 12/08/2025 , לא התקבלו
התנגדויות

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 04/08/2025

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 17/08/2025

תנועה- התקבל אישור בתאריך 16/07/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע
כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה..

מידע קודם

מתאריך	
16/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מדובר בבקשה לתוספת מחסן וממ"ד בתת הקרקע וכן ריצוף חצר. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : מחסן : מיקום המחסן כפי שהוצג אינו מאפשר מחסנים עתידיים ליתר העמודה, בנוסף המחסן חורג מקווי הבניין המאושרים כאשר התכנית החלה קבעה כי חריגה מקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר את המחסן כפי שמוצע במתכונתו הנוכחית. ממ"ד : מוצע כאמור ממ"ד בתת הקרקע, תכנון ממ"ד בתת הקרקע מסכל את האפשרות לבניית ממדים לקומות העליונות ולכן תכנון זה אינו מקובל, יש לתכנן את הממ"ד במפלס הקרקע ולהראות תכנית צל תקינה וישימה לכולם תימוכין קנייניים בגין ריצוף מוצע : בגין ריצוף החצר התקבלו חתימות שכנים 2/3 מכלל בעלי הדירות, יש להוכיח כי התקבלו 2/3 מהכניסה הרלוונטית. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

	30/09/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907 תחילת תוקף : 23/08/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 1713 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : 1. תוספת קומה 2. גובה המבנה 3. מספר יח"ד 4. הקטנת מרווחים הבקשה מהווה סטייה ניכרת מאחר וחורגת מקווי הבניין כפי שיפורט בהמשך. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן		

מפלס 2.85 - קומת קרקע תחתונה : מוצעת תוספת של קומה תחתונה לדירה מס' 3 הכוללת תוספת של חדר ממ"ד ומחסן ובנוסף מדרגות ירידה מהבית לטובת קומה זו. בינוי זה כאמור אינו תואם נספח ופורסמה הקלה לבניה שלא לפי נספח. מחסן : פורסמה הקלה לבניית ממחסן 8% משטח הדירה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר הקלה זו, מיקום המחסן כפי שהוצג אינו מאפשר מחסנים עתידיים ליתר העמודה, בנוסף המחסן חורג מקווי הבניין המאושרים כאשר התכנית החלה קבעה כי חריגה מקווי הבניין מהווה סטיה ניכרת. לא ניתן לאשר את המחסן כפי שמוצע במתכונתו הנוכחית. ממ"ד : מוצע כאמור ממ"ד בתת הקרקע, תכנון ממ"ד בתת הקרקע מסכל את האפשרות לבניית ממדים לקומות העליונות ולכן תכנון זה אינו מקובל, יש לתכנן את הממ"ד במפלס הקרקע ולהראות תכנית צל תקינה וישימה לכולם. מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצע ריצוף חצר וכן שינויים בפתחים, בנוסף מוצעות מדרגות ירידה לקומת המרתף המוצעת. בגין ריצוף החצר התקבלו חתימות שכנים 2/3 מכלל בעלי הדירות, יש להוכיח כי התקבלו 2/3 מהכניסה הרלוונטית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5005.00 שנמסר בתאריך : 20/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום לסימון הבניין הקיים, . וסומן קו בניין		

אדום המחסן המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים ומהווה סטיה ניכרת. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 8 קומות מוצעת תוספת קומת שירות שאינה במניין , ובנוסף פורסמה הקלה לתוספת הקלה גבהים אין חריגות בגבהים. מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד בבקשה בגין תוספת הקומה, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : אין תוספת שטח עיקרי בבקשה		

שטחי שרות : המחסן מוצע מכח 8% שטח למחסן, שטח הדירה הינה 80 מ"ר, המחסן מוצע בשטח של 8.67 מ"ר עומד במותר, אך כאמור לעיל לא ניתן לאשר ממדים ממ"ד מוצע בשטח של 9 מ"ר נטו בהתאם לתקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר אך יש לשנות מיקום כפי שנכתב לעיל.. 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 ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות שכנים של 22 דיירים המהוות 2/3 מכלל בעלי הדירות, יש להוכיח כי התקבלו 2/3 מהכניסה הרלוונטית. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 17/08/2025 תנועה- התקבל אישור בתאריך 16/07/2025 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את המחסן והממ"ד כפי שמוצע בבקשה, יש		

לתכנן ממד שמאפשר ממדים עתידיים לכל העמודה וכן מחסן עם תכנית צל לכולם בתחום קווי הבניין.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לתוספת קומת מרתף הקלה מקו בנין לתוספת ממ"ד הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה	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 לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת מחסן וממ"ד בתת הקרקע וכן ריצוף חצר.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות :

מחסן :

מיקום המחסן כפי שהוצג אינו מאפשר מחסנים עתידיים ליתר העמודה, בנוסף המחסן חורג מקווי הבניין המאושרים כאשר התכנית החלה קבעה כי חריגה מקווי הבניין מהווה סטיה ניכרת.

לא ניתן לאשר את המחסן כפי שמוצע במתכונתו הנוכחית.

ממ"ד :

מוצע כאמור ממ"ד בתת הקרקע, תכנון ממ"ד בתת הקרקע מסכל את האפשרות לבניית ממדים לקומות העליונות ולכן תכנון זה אינו מקובל, יש לתכנן את הממ"ד במפלס הקרקע ולהראות תכנית צל תקינה וישימה לכולם

תימוכין קנייניים בגין ריצוף מוצע :

בגין ריצוף החצר התקבלו חתימות שכנים 2/3 מכלל בעלי הדירות, יש להוכיח כי התקבלו 2/3 מהכניסה הרלוונטית.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2019/0141.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ותוספת גשר לצורך נגישות, הגבהת חצר ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרעי אברהם ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979	9	אזור מגורים 1..	1390
264762	תחילת תוקף	08/06/2016	1	מגורים ב	2002
4535	תחילת תוקף	15/07/1996	405	אזור מגורים מיוחד	
7363	תחילת תוקף	14/01/2002	9	אזור מגורים מיוחד	2002
9431	תחילת תוקף	15/08/2008	9	אזור מגורים מיוחד	2002

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בניה לדירה מס' 21

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +2.80 קומת קרקע : מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 21 בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 9 מ"ר נטו , ובסמיכות מוצעת הגבהת חצר ,

בנוסף מוצע גשרון גישה לדירה ישירות מהרחוב לצורך הנגשה לילד נכה.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה הבאים :

תיק 2019/141.0 הופק בתאריך 16/12/2021 במסגרתו אושרה תוספת בניה תת קרקעית לדירה סמוכה לדירת המבקש וכן לדירה נוספת.

תיק 1997/130.4 הופק בתאריך 25/06/2001 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירת המבקש

תיק 1997/130.5 הופק בתאריך 05/07/2010 במסגרתו אושרה הגדלת התוספת שאושרה לדירת המבקש בהיתר קודם.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

להלן נוסח ההקלות :

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

הקלה לתוספת גשרון גישה לצורך נגישות. עבור נכה .

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. כולל הגבהת חצר. תוספת ממ"ד וגשרון .

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 19/08/2025 התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 30/07/2025

חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 06/08/2025 .

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה והחתום עליה.

מידע קודם

מתאריך	
19/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לתוספת חדר ממ"ד, הגבהת חצר וגשרון גישה לדירה עם ילד נכה התקבלה התנגדות אחת מאת הדייר אברהם משה הגר בכניסה הסמוכה, והינו מתנגד לתכנית הצל לממ"ד שהוצגה. והינו טוען כי תכנית הצל שתוכננה לממ"ד אינה הגיונית כלל וזה מהווה חסימה של דירתו. ע"ב טוען כי נעשתה עימם שיחה והוא מוכן להסיר את התנגדותו באם תשונה תכנית הצל. תימוכין קנייניים בגין החצר : חצר זו אינה תואמת נספח בינוי ופורסמה הקלה בגין בנייה שלא לפי נספח. מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 6 דיירים, יש לוודא כי כלל החתימות שהתקבלו הינם של בעלי הכניסה הרלוונטית. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a
19/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 264762 תחילת תוקף : 08/06/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 2263 תחילת תוקף : 07/06/1979 9431 תחילת תוקף 15/08/2008 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת 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- אין תוספת גובה מס' יח"ד מירבי- אין תוספת יח"ד קווי בניין- הממ"ד והגשרון מוצעים בחריגה מקווי הבניין אך ניתן לאשר בהתאם לתקנות כפי שיפורט. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין.		

הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. להלן פירוט : מפלס 2.80 + קומת קרקע : מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 21 בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 9 מ"ר נטו הממ"ד מוצע מעבר לקו הבניין ובשונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה בגינו. בדיקת התאמתו למדיניות מהנדס עיר : הממ"ד מוצע בחזית צידית הוצגה תכנית צל לממ"ד ליתר הדירות. הבליטה למרווח הצידי אינה עולה על שני שליש מרווח המרווח. התקבלו חתימות שכנים כנדרש. בסמיכות מוצעת הגבהת חצר, חצר זו אינה תואמת נספח בינוי ופורסמה הקלה בגין בנייה שלא לפי נספח. מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 6 דיירים, יש לוודא כי כלל החתימות שהתקבלו הינם של בעלי הכניסה הרלוונטית. בנוסף מוצע גשרון גישה לדירה ישירות מהרחוב לצורך הנגשה לילד נכה. התקבלו מסמכי נכות של הילד בדירת המבקש המוכיחים את הצורך בגשרון ישירות מהרחוב ובכך לדלג על מדרגות הגישה הקיימות לבניין. הגשרון מוצע מעבר לקווי הבניין, אך בהתאם לתקנות, גובהו אינו עולה על 1.5 והוא מוצע למפלס הכניסה הקובעת לבניין. אין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5841.00 שנמסר בתאריך : 09/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע חורג מקווי הבניין אך מוצע בהתאם לתקנות ואין מניעה לאשר. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים לא מוצע תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר בנייה שטחי בניה שטחים עיקריים :		

לא מבוקשים שטחים עיקריים בבקשה. מבוקש תוספת של חדר ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ברוטו בהתאם לתקנות פקע"ר. ממדים כאמור מבוקש ממ"ד, תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר כתנאי למתן היתר. 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 בגין החצר המוצעת : מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 6 דיירים, יש לוודא כי כלל החתימות שהתקבלו הינם של בעלי הכניסה הרלוונטית תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 30/07/2025 חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 06/08/2025 . תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413. התקבל אישור חיזוק המאשר את התוספת ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" והיא מופרדת באמצעות תפר תיקני. יש לעמוד בכלל הוראות הביצוע שנכתבו בחו"ד ההנדסית. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת הדייר אברהם משה הגר בכניסה הסמוכה, והינו מתנגד לתכנית הצל לממ"ד שהוצגה. והינו טוען כי תכנית הצל שתוכננה לממ"ד אינה הגיונית כלל וזה מהווה חסימה של דירתו.		

ע"ב טוען כי נעשתה עימם שיחה והוא מוכן להסיר את התנגדותו באם תשונה תכנית הצל. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה לתוספת ממ"ד ושטח ממ"ד בחריגה מקו בנין. לצורך מיגון. הקלה לתוספת גשרון גישה לצורך נגישות. עבור נכה. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. כולל הגבהת חצר. תוספת ממ"ד וגשרון.	29/07/2025	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
	יש להטמיע תכנית מדיה מעודכנת ללא סימון העץ להעתקה בתכניות סופיות	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת חדר ממ"ד, הגבהת חצר וגשרון גישה לדירה עם ילד נכה

התקבלה התנגדות אחת מאת הדייר אברהם משה הגר בכניסה הסמוכה, והינו מתנגד לתכנית הצל לממ"ד שהוצגה.

והינו טוען כי תכנית הצל שתוכננה לממ"ד אינה הגיונית כלל וזה מהווה חסימה של דירתו.

ע"ב טוען כי נעשתה עימם שיחה והוא מוכן להסיר את התנגדותו באם תשונה תכנית הצל.

תימוכין קנייניים בגין החצר :

חצר זו אינה תואמת נספח בינוי ופורסמה הקלה בגין בנייה שלא לפי נספח.

מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה.

ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית

התקבלו חתימות של 6 דיירים, יש לוודא כי כלל החתימות שהתקבלו הינם של בעלי הכניסה הרלוונטית.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1979/0048.07</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, עמודת ממ"דים, מרפסת גג ושביל גישה לבניין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מאזוז שמואל מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

קרני יהודה 134, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8295	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים :

2003/717.2 תוספת בניה לבניין קיים.

79/48.6 בתהליך היתר בניה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים קיים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה 1-, מפלס -2.50 :

תוספת בניה שטח עקרי מוצע בחלל קיים מתיק 2003/717.2.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

בחזית מזרחית מוצע ממ"ד לדירה מס' 7.

תוכנית קומה א, מפלס +2.80 :

בחזית מזרחית מוצע ממ"ד לדירה מס' 9.

תוכנית קומה ב, מפלס +5.60 :

בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג מעל עמודת ממדים המוצעת, מרפסת הגג מוצעת לדירה מס' 11

ברחוב קרני יהודה 134, רמות, גוש 30714 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

תוספת ממ"ד

חריגה מקו בניין

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 8.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הממ"ד המוצע -עומד במדיניות מהנדס עיר, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה+משלוח הודעות/חתימות שכנים כנדרש שטח עיקרי בחלל קיים- אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה. מרפסת גג- מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר, יש להסירה מהבקשה. מרפסת גג :

המרפסת חורגת מקו בניין אחורי – לא ניתן להציע מרפסת גג החורגת מקו בנין, יש להציג גג ללא שימוש. חללים מוצעים : עפ"י תיק 2003/717.2 קיים מחסן בחלק מהשטח, כעת מבוקש שטח עיקרי בנוסף אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מדרגות המקשרות ב 2 המפלסים וגובה תיקני לחלל שטח עיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8295 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *8295 תחילת תוקף 19.12.2003 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה.	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : תוספת ממ"ד חריגה מקו בניין תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 8.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6805 שהוגש מיום 26.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בנין, מפורט בסעיף ממ"ד. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט מנחה. ומחייה לעניין מס' קומות, שטחי בניה וקוי בנין הבניה ע"פ נספח- יצא בהיתר מס' תיק 2003/717.2. כעת מבוקש ממ"ד שאינו עפ"י נספח, ע"כ לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע לא רלוונטי. גובה בניה : לא מוצע לא רלוונטי. יח"ד :		

לא מוצע לא רלוונטי. שטחי בניה : ממ"ד : 9 מ"ר נטו לכל דירה, עומד במותר. שטח עיקרי : עבור דירה מס' 7, 26.40 מ"ר ע"פ סעיף 19 : חללים שייוצרו במפלס קומת הקרקע של תוספתה בניה ... יהיו שייכים לדיירים בקומת הקרקע מעליהם, אין מניעה לאשר. ממ"ד : בקומת הקרקע ובקומה א מוצע ממ"ד בחזית מזרחית הממ"ד חורג מקו בנין אחורי סורסמו הקלות : תוספת ממ"ד וחריגה מקו בניין. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מקיר הבנין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה יהיה אטום. המרווח הקיימים עד גבול מגרש הינו מרחק רבן יש באמצע עוד 2 בניינים) ע"כ עומד מבותר, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל, יש להציג כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ותוכנית צל לשאר הכניסות בבניין הכולל משלוח הודעות/ חתימות שכנים מרפסת גג : בקומה ב, מפלס +5.6 : מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע, המרפסת חורגת מקו בניין אחורי – לא ניתן להציע מרפסת גג החורגת מקו בנין, יש להציג גג ללא שימוש. חללים מוצעים : תוכנית קומה 1-, מפלס -2.50 :		

תוספת בניה שטח עיקרי מוצע בחלל קיים מתיק 2003/717.2. עפ"י סעיף 9ד : חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית... חללים אלו יהיו שיכים לדיירים בקומת הקרקע שמעליהם. עפ"י תיק 2003/717.2 קיים מחסן בחלק מהשטח, כעת מבוקש שטח עיקרי בנוסף אין מניעה לאשר בכפוף להצגת ממדרגות המקשרות ב 2 המפלסים וגובה תיקני לחלל שטח עיקרי מוצע. 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 אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו 8 חתימות מתוך 10 בעלי ענין, 2 בעלי דירות מתוך 3 בעמודה, עומד במותר, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : הממ"ד המוצע -עומד במדיניות מהנדס עיר, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה+משלוח הודעות/חתימות שכנים כנדרש. שטח עיקרי בחלל קיים- אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה. מרפסת גג- מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר, יש להסירה מהבקשה. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה – התקבל אישור 18.9.2025		

אישור מח' שפי"ע - התקבל אישור 9.6.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממד חריגה מקו בניין	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	הצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה + חתימות /משלוח הודעות	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הממ"ד המוצע -עומד במדיניות מהנדס עיר, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לעמודה הסמוכה+משלוח הודעות/חתימות שכנים כנדרש

שטח עיקרי בחלל קיים- אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע התיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת גג- מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר, יש להסירה מהבקשה.

מרפסת גג :

המרפסת חורגת מקו בניין אחורי – לא ניתן להציע מרפסת גג החורגת מקו בנין, יש להציג גג ללא שימוש.

חללים מוצעים :

עפ"י תיק 2003/717.2 קיים מחסן בחלק מהשטח, כעת מבוקש שטח עיקרי בנוסף

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מדרגות המקשרות ב 2 המפלסים וגובה תיקני לחלל שטח עיקרי מוצע.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2023/0114.00
מספר סידורי	22

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת קומה, תוספת מרפסות וממ"ד מעל בניין קיים (סה"כ 14 יח"ד).
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר באמצעות חוסאם סיאם נאצר אברהים
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מוודה 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	312	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
798504	תחילת תוקף	01/11/2021			
798504	תחילת תוקף	01/11/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 04.09.2018 בת.ב 2011/610.00 ובו אושר " הריסת מבנים קיימים בחלקה והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל שתי קומות חניה למגורים ומסחר סה"כ 12 יח"ד. "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל מוודה 1, בניין מדורג קיים בן 4 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות.

גוש : 30614 חלקה : 312.

מצב מוצע :

מוצע תוספת הרחבה לקומות קיימות .

מפלס +6.24 :

יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

מפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 13- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

יח"ד מס' 14- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

ניוד שטח של 62.19 מ"ר משטח עיקרי לשטח שירות מעל הקרקע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.06.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 312.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
30/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה
הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והחלטת	

בכפוף לשינויים ובתנאים		הוועדה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. מאחר ונדרש אישור כבאות בתיק, ותנאי זה נשמט מהחלטת הוועדה הקודמת, הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך הוספת תנאי זה. יתר החלטות הוועדה מתאריך 04/09/2024 נותרות בעינם.
חוות דעת תכנונית	29/07/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 798504 תחילת תוקף : 01/11/2021 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. מאחר ונדרש אישור כבאות בתיק, ותנאי זה נשמט מהחלטת הוועדה הקודמת, הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך הוספת תנאי זה. יתר החלטות הוועדה מתאריך 04/09/2024 נותרות בעינם.
דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	04/09/2024	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"י אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.	26/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 798504 תחילת תוקף : 01/11/2021 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 16/01/2024 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכנת המוצעת : הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית אך זכויות הבניה המוצעות חורגות מזכויות המותרות עפ"י הוראות התוכנית. יש להציג את שטחים בהתאם למותר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 798504-תחילת תוקף 01/11/2021, מגורים ב' + מסחר. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 798504 - סעיף 4.1.2 ד'- מס' קומות כמצוין בהוראות התוכנית הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 798504 קיים נספח בינוי מס' 1- מנחה בלבד. מוצע בבקשה: מפלס +6.24: יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 11- מוצע מגורים ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה - תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.		

יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. מפלס +9.36 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 13- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. יח"ד מס' 14- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6987.00 שהוגש מיום 13.01.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5- מספר הקומות מעל הקרקע -4. מתחת לכניסה הקובעת -2. מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת. גובה : ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5- +12.48 (מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני). מוצע בבקשה- +12.48 -עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5- מס' יח"ד – 14.		

קיים בבקשה- 12 יח"ד. מוצע בבקשה 2 יח"ד – עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית טבלה מס' 5 – עיקרי מעל הקרקע- 1783 מ"ר. שירות מעל הקרקע- 274 מ"ר. קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1524.83 מ"ר . ש. שירות קיים מעל הקרקע : 227.85 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 228.30 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 45.77 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים : בבקשה הנ"ל לא מוצעים מחסנים. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 798504 – סעיף 6.2 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : מפלס +6.24 : יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 6.19 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'.		

יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 5.94 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 11-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 5.17 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 12- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 4.73 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. מפלס +9.36 : יח"ד מס' 13- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 11.94 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 14- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 11.32 מ"ר , בעומק- 1.50 מ'. אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 798504- סעיף 7.1- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : מפלס +6.24 : יח"ד מס' 11-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 12- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות ע"ג הרמוניקה של בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 20.08.23 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 16.08.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 4.12 י'. היתר בניין מקורי הופק בשנת 2018 ע"כ אין צורך בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית אך זכויות הבניה המוצעות חורגות מזכויות המותרות עפ"י הוראות התכנית יש להציג את שטחים בהתאם למותר	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

[illegible]

מספר יחידות דיור : עפ"י תקנון מספר יח"ד המותר הינו 14, התוכנית מציעה תוספת של עד 2 יח"ד על בניין קיים שיש בו 12 יח"ד בסך זה 14 יח"ד עומדים במותר. שלבי ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – עונים למותר. גובה מבנה : מוצע +12.48 המוצע הינו שטוח, עפ"י התקנון ניתן מעל הכניסה הקובעת עד 12.48 מטר, "מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר עליה לגג ומעקה תקני, גובה המוצע עונה למותר. שטחי בניה : שטחי בניה, להלן עפ"י סעיף 5, מעל הכניסה הקובעת, סה"כ עיקרי מותר 1783 מ"ר : עיקרי קיים ע"פ היתר קדם הינו 1524.83 מ"ר + עיקרי מוצע 256.64 = 1781.47 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ שירות מותר 274 מ"ר : -שירות קיים ע"פ היתר קדם הינו 834.68 מ"ר + שירות מוצע 49.79 מ"ר = 884.47 מ"ר המוצע חורג מהמותר במסגרת הבקשה בוצע הקלה של ניווד שטח של 62.19 מ"ר בכניסה הקובעת משטח עיקרי לשטח שירות אין זכויות בניה למימוש לטובת ההקלה אשר בוצעה לפיכך לא ניתן לאשרה. מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ עיקרי מותר 268 מ"ר : עיקרי קיים ע"פ היתר קדם הינו 268.80 מ"ר - לא מוצע שטח עיקרי במפלס זה. מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ שטחי שירות המותרים 1148 מ"ר : -שטחי שירות קיים ע"פ היתר קדם הינו 1189.48 מ"ר, כנ"ל לא מוצע במפלס זה שטחי שירות, יש להתאים את השטחים המוצעים למסגרת השטחים המותרים		

אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 20/08/23 אישור מח' שפי"ע – מאושר ב – 1806/23 אין לפגוע במדרכה. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית		
הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית אך זכויות הבניה המוצעות חורגות מזכויות המותרות עפ"י הוראות התכנית יש להציג את שטחים בהתאם למותר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
ניוד שטח של 62.19מ"ר משטח עיקרי לשטח שירות מעל הקרקע. -	16/05/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	4 תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	8 אישור פיקוד העורף הג"א	8
	9 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	10 צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.	10
כן	11 אישור מחלקת איכות סביבה	11
כן	12 אישור מחלקת שפ"ע - תיאום נטיעת עצים בוגרים	12
	13 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	13
	14 אישור אגף תושי"ה	14
	15 תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השביל באישור אגף תושי"ה	15

	16	אישור סופי מחלקת דרכים
	17	אישור סופי מחלקת הסדרי תנועה
	18	בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור
	19	אישור שירותי הכבאות
	20	אישור שירותי כבאות

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

מאחר ונדרש אישור כבאות בתיק, ותנאי זה נשמט מהחלטת הוועדה הקודמת, הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך הוספת תנאי זה.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 04/09/2024 נותרות בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1981/0227.03</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות, והשלמת גג 5% וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קרקינובסקי יוכבד
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

אברהם אידלזון 15, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5503	תחילת תוקף	16/11/2001	2	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים:

21/191 תוספת בניה לבניין קיים

03/118 תוספת בניה לבניין קיים

81/227.2 תוספת לבניין קיים

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

קומה א , מפלס 0.00 :

לדירה מס' 7 מוצעת בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי וריצוף חצר.

קומה ב, מפלס +2.71 :

לדירה מס' 9 מוצעת בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז.

מעלון :

מוצע מעלון נכים פתוח עבור דירה מס' 9. מקומת הקרקע אל פתח התוספת.

קומה ג, מפלס +5.42 :

לדירה מס' 11 מוצעת בחזית דרומית מרפסת גג מעל התוספת המוצעת בקומות התחתונות.

קומה ד, מפלס +8.22 :

לדירה מס' 11 מוצעת תוספת קומה שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת.

ברחוב אידלזון 15 , רמות גוש 30729 חלקה 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי והקלה מקו בניין

תוספת מעלון נכים מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 5.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :
	בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר

5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה שטחי בניה : מוצע שטח ע"פ 5% השלמת דירת גג שאינו אושר ע"י מנהל המחלקה, יש להסיר מהבקשה או לצרף את השכן הצמוד. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5503 תחילת תוקף : 16/11/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד 2789* תחילת תוקף 23.10.81 אזור מגורים 1 5193* תחילת תוקף 27.2.1998 אזור מגורים 1 5503* תחילת תוקף 16.11.2001 אזור מגורים מיוחד קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7184 שהוגש מיום 12.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין כתום- מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת :	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

בתוכנית לא קיימת סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. למעט גובה, מס' קומות, קווי בנין ושטחי בניה שהינם מחייבים. נספח 5503 מציע : בקומה א : בחזית דרומית תוספת בינוי -שטח עיקרי לדירות + מרפסת לא מקורה המוצע תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. קומה ב, מפלס +2.71 : בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז- המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע מעלון : מוצע מעלון נכים פתוח עבור דירה מס' 9. מקומות הקרקע אל פתח התוספת. פורסמה הקלה : תוספת מעלון נכים, מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע עפ"י תקנות סטיה ניכרת סעיף 4 (א) (י) :מעלון בלא פיר או הרחבת יחידת אכסון ... ע"כ המעלון אינו מהווה סטיה ניכרת ואין מניעה לאשר. קומה ג, מפלס +5.42 : בחזית דרומית מרפסת גג מעל התוספת המוצעת בקומות התחתונות- המוצע תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. קומה ד, מפלס +8.22 : לדירה מס' 11 מוצעת תוספת קומה שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת. -המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בנוסף מוצע שטח עיקרי נוסף עפ"י 5% השלמת דירת גג- מפורט בסעיף הרלוונטי. מרפסות : המרפסות המוצעות הינם ע"פ נספח בינוי -מפורט בסעיף נספח.		

5% השלמת דירת גג : בבקשה מוצעת 5% השלמת דירת גג , סה"כ 26.26 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 : השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי, והקלה מקו הבניין. 3.תוכנית צל -במידה ובמסגרת הבקשה לאה הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל. 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 – לא התקבל אישור ממנהל האגף לענין שיפור אדריכלי היות ומבוקשת דירה אחת בלבד, במידה ויצרפו דירה נוספת לבקשה יתאפשר להמליץ ולראות בכך שיפור אדריכלי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : דירה 7:עיקרי : 22.2 מ"ר מרפסות 8 מ"ר - המוצע תואם לנספח ועומד בשטחים. דירה 9:עיקרי : 24 מ"ר מרפסות 9.4 מ"ר - המוצע תואם לנספח ועומד בשטחים. דירה 11 : עיקרי 45 מ"ר , מוצע מרפסת גג 34.8 מ"ר . מוצע בבקשה : 37.44 מ"ר עומד במותר, בנוסף מוצע שטח ע"פ		

5% השלמת דירת גג שאינו אושר ע"י מנהל המחלקה, יש להסיר מהבקשה או לצרף את השכן הצמוד. מרפסת גג : המרפסת גג המוצעת ע"פ נספח בינוי- מפורט בסעיף נספח. תכנית, יח"ד, קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : תוספות הבניה תיבננה מלמטה למעלה מוצע בבקשה : הבניה המבוקשת עומדת לעניין שלביות ביצוע ועומדת במותר. תימוכין קנייניים : בניה עפ"י נספח ומרפסות זיז- לא נדרש. מעלון-בניה על גבי חצר משותפת – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה התקבלו 10 חתימות מתוך 12 בעלי עניין, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר		

5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד ע"מ שיהווה שיסור אדריכלי למבנה -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 6.7.2025 אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 19.8.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
השלמת גג 5% המהווה שינוי מנספח הבינוי , והקלה מקו הבניין . תוספת מעלון נכים , מחוץ לקו הבניין של התוספות ע"פ תב"ע	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 בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

בניה ע"פ נספח בינוי ומעלון- אין מניעה לאשר

5% השלמת דירת גג- לא מאושר ע"י מנהל המחלקה לענין שיפור אדריכלי, יש להסיר מהבקשה או לחלופין לצרף שכן צמוד ע"מ שיהווה שיפור אדריכלי למבנה

שטחי בניה :

מוצע שטח ע"פ 5% השלמת דירת גג שאינו אושר ע"י מנהל המחלקה, יש להסיר מהבקשה או לצרף את השכן הצמוד.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2025/0169.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד קיימת לשתי יח"ד ותוספת מרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרשנבויים פרידא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב בנימין מינץ 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
3637	תחילת תוקף	01/03/1988			
7857	תחילת תוקף	02/04/2003			
7857	תחילת תוקף	02/04/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 05.04.2006 בת.ב 2004/480.00 ובו אושר "תוספות בניה עבור 9 יח"ד, מהן 5 בגג, פיתוח שטח, מרפסות ופרגולה".

- בתאריך 01.07.2012 בת.ב 2004/480.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2004/480.05 ובו אושר "תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ע"פ תב"ע, בניית מרפסת".

- בתאריך 05.05.2025 בת.ב 2004/480.08 ובו אושר "תוספת בניה על הגג, חדר מחוץ ומרפסות זיז. " .

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות ברחוב הרב בנימין מינץ 19, תוספת מרפסות זיז ופיצול יח"ד.

גוש : 30727 חלקה : 30

מצב מוצע :

קומת ג' במפלס +8.10 :

מוצעת תוספת מרפסת זיז ופיצול יח"ד.

קומת ד' במפלס +10.80 :

מוצעת תוספת מרפסת זיז ופיצול יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. " הקלה בדבר בניה בשונה בנספח הבינוי".

2. "הקלה בדבר פיצול יח"ד, הפיכת דירה קיימת בעלת שני מפלסים לשתי יח"ד נפרדות"

תום מועד הגשת התנגדויות : 30/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7857 תחילת תוקף : 02/04/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/09/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה נדחתה כדי להגיש במסלול מלא עם הקלות - פורסמו הקלות הנדרש. יש להשלים תנאים טרם דיון. יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 7857 - תחילת תוקף 02/04/2003, אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות : *תכנית מתאר 62. *"חלות הוראות שבתכנית מס' 3637".	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 7857 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 7857 קיים נספח מס' 1 לא מצויין אם הסנח מחייב או מנחה לכן נראה את הנספח כמחייב. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5583.00 שהוגש מיום 21.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת שטחי בניה. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת ממ"ד. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ג' במפלס +8.10 : מוצעת תוספת מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשטח של 7.16 מ"ר בעומק 2 מ'.		

קומת ד' במפלס +10.80 : מוצעת תוספת מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשטח של 7.42 מ"ר בעומק 2 מ'. תכנית צל – הוצגה תכנית צל לייתר הדירות. צמד מרפסות – הוצגו צמד מרפסות. המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. פיצול יח"ד : שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר – מוצע שטח גדול יותר, אין מניעה לאשר. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה – התקבלו החתמות כנדרש. הבקשה הנדונה מציעה פיצול יח"ד קיימת ל 2 יח"ד – המוצע עומד במותר ופורסמה הקלה כנדרש אין מניעה לאשר. תכנית 7857 החלה בחלקה, קבעה בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ובהתאם לנספח הבינוי. תימוכין קניינים : למוצע בבקשה נדרש החתמות של 66% מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלו החתימות אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : עקב כך ששטח התוספת קטן מ 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע ע"כ לא נדרש אישור איכות הסביבה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.05.2025 - "לאשר את הבקשה" .		

אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 25.08.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 08.09.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 7857 לא קיים סעיף ניהול בקרה הנדסית חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בשונה מנספח הבינוי הקלה בדבר פיצול יח"ד, הפיכת דירה קיימת בעלת שני מפלסים לשתי יח"ד נפרדות.	14/09/2025	הכנת נוסח פרסום
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית למעט פיצול יח"ד אשר צריך להגיש במסלול מלא עם הקלות. המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם. פיצול יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי. -יש להציג את כל ההיתרים הקיימים בחלקה זו ע"ג הבקשה	01/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בדגש על הגג. -יש להציג את כל ההיתרים -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ממ"ד : יש להציג פתרון מיגוני ליח"ד החדשה בכפוף לאישור פקע"ר. פיצול יח"ד : מוצע פיצול דירה משפחת קירשנבוים ל 2 יח"ד נפרדות – אחת במפלס +8.10 והשניה במפלס +10.80. ניתן לאשר פיצול בכפוף לתנאים הבאים : שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר – מוצע שטח גדול יותר, אין מניעה לאשר. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה – התקבלו החתמות כנדרש. הבקשה הנדונה מציעה פיצול יח"ד קיימת ל 2 יח"ד, והוגשה כבקשה תואמת תכנית ללא הקלות. תכנית 7857 החלה בחלקה, קבעה בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ובהתאם לנספח הבינוי המחייב. ועל כן מדובר בבקשה אשר מהווה שינוי מהותי מכוונות התכנית ומטרותיה, ובמקרה כזה היה צריך להגישה במסלול של רישוי מלא עם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : לא התקבל אישור – יש להשלים. אישור תברואה : לא התקבל אישור – יש להשלים.		

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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית למעט פיצול יח"ד אשר צריך להגיש במסלול מלא עם הקלות. המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם. פיצול יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי. -יש להציג את כל ההיתרים הקיימים בחלקה זו ע"ג הבקשה בדגש על הגג. -יש להציג את כל ההיתרים -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ממ"ד : יש להציג פתרון מיגוני ליח"ד החדשה בכפוף לאישור פקע"ר. פיצול יח"ד : מוצע פיצול דירה משפחת קירשנבויס ל 2 יח"ד נפרדות – אחת במלפס +8.10 והשניה במלפס +10.80. ניתן לאשר פיצול בכפוף לתנאים הבאים : שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר – מוצע שטח גדול יותר, אין מניעה לאשר. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה – התקבלו החתמות כנדרש. הבקשה הנדונה מציעה פיצול יח"ד קיימת ל 2 יח"ד, והוגשה כבקשה תואמת תכנית ללא הקלות.	14/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תכנית 7857 החלה בחלקה, קבעה בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ובהתאם לנספח הבינוי המחייב. ועל כן מדובר בבקשה אשר מהווה שינוי מהותי מכוונות התכנית ומטרותיה, ובמקרה כזה היה צריך להגישה במסלול של רישוי מלא עם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : לא התקבל אישור – יש להשלים. אישור תברואה : לא התקבל אישור – יש להשלים. 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- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7857 תחילת תוקף : 02/04/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 7857 - תחילת תוקף 02/04/2003, אזור מגורים 1 מיוחד	14/08/2025	חוות דעת תכנונית

כפיפות : *תכנית מתאר 62. *"חלות הוראות שבתכנית מס' 3637". סטייה ניכרת : ע"פ תבע 7857 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 7857 קיים נספח מס' 1 לא מצויין אם הנספח מחייב או מנחה לכן נראה את הנספח כמחייב. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5583.00 שהוגש מיום 21.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות. ע"פ התב"ע מותר 5 קומות. מס' יח"ד : אין הגבלה בתב"ע למס' יחידות הדיור. בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת יח"ד האמצעות פיצול יח"ד קיימת. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת שטחי בניה. מוצע בבקשה הנ"ל תוספת מרפסות.		

שלביות ביצוע : ע"פ תבע 7857 סעיף 7 ו – "כל עמודה תיבנה בהינף אחד. בגג, כל שתי יחידות סביב חדר המדרגות". לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת ממ"ד. יש להציג פתרון מיגוני ליח"ד החדשה בכפוף לאישור פקע"ר. פיצול יח"ד : מוצע פיצול דירה משפחת קירשנבויס ל 2 יח"ד נפרדות – אחת במפלס +8.10 והשניה במפלס +10.80. ניתן לאשר פיצול בכפוף לתנאים הבאים : שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר – מוצע שטח גדול יותר, אין מניעה לאשר. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה – התקבלו החתמות כנדרש. הבקשה הנדונה מציעה פיצול יח"ד קיימת ל 2 יח"ד, והוגשה כבקשה תואמת תכנית ללא הקלות. תכנית 7857 החלה בחלקה, קבעה בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ובהתאם לנספח הבינוי המחייב. ועל כן מדובר בבקשה אשר מהווה שינוי מהותי מכוונות התכנית ומטרותיה, ובמקרה כזה היה צריך להגישה במסלול של רישוי מלא עם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ג' במפלס +8.10 : מוצעת תוספת מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשטח של 7.16 מ"ר		

בעומק 2 מ'. קומת ד' במפלס +10.80 : מוצעת תוספת מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשטח של 7.42 מ"ר בעומק 2 מ'. תכנית צל – הוצגה תכנית צל לייתר הדירות. צמד מרפסות – הוצגו צמד מרפסות. המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : למוצע בבקשה נדרש החתמות של 66% מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלו החתימות כנדרש אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : עקב כך ששטח התוספת קטן מ 200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע ע"כ לא נדרש אישור איכות הסביבה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.05.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : לא התקבל אישור – יש להשלים. אישור תברואה : לא התקבל אישור – יש להשלים. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 7857 לא קיים סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : המרפסות המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם. פיצול יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2016/0078.03</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרטנברג שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 9 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
968099	תחילת תוקף	02/04/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

קיימים היתרים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב ויקטור ויוליוס 9 מבוקש תוספות עפ"י תב"ע.

גוש : 30644 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומה 2- במפלס -5.60 :

דירה 25 - מוצע מעטפת בחזית דרומית והחזית צפונית.

קומה 1- במפלס -2.80 :

דירה 27 – חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מחסן.

חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

תום מועד הגשת התנגדויות : 17/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

בוצע הליך משלוח הודעות בתיק לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת הדייר של דירה 25, הדיירים של דירה 25 הגישו התנגדות למבוקש ובנוסף למרפסת תקינה של הדייר במפלס +0.00.
	-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
	שלביות ביצוע :

תכנית 968099 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר. ניהול מי נגר : במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות. התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת". חוסם את האור והאוויר, ומתנגדת לבניית המעטפת סביב הדירה שלהם, מעולם לא אישרה את הבניה מעליהם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 968099 תחילת תוקף : 02/04/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות	23/10/2025	חוות דעת תכנונית

הבאות : 968099- תחילת תוקף 02/04/2022, יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. כפיפות : *5166- תחילת תוקף 15/01/2004. *5166א- תחילת תוקף 21/01/2010. סטייה ניכרת : בתוכנית 968099 סעיף 4.1.2 ג – גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. נספח בינוי : הת ו כנית 968099 קיים נספח בינוי מס' 1- מחייב לעניין מס' הקומות. מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס 5.60- : דירה 25 - מוצע מעטפת בחזית דרומית והחזית צפונית. קומה 1- במפלס 2.80- : דירה 27 – חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מחסן. חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס 2.80- : דירה 27 – חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי למגורים בתום קווי הבניין בשטח של 52.77 מ"ר.		

חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 48.68 מ"ר. המוצע בבקשה תואם תבע אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5631.00 שהוגש מיום 22.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתוך קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ תבע 968099 טבלה 5 - מס' קומות מעל קומת הקרקע- 7 קומות. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : תכנית 968099 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס -5.60 :		

דירה 25 - מוצע מעטפת לממ"ד בחזית צפונית. קומה 1- במפלס -2.80 : דירה 27 – חזית צפונית - מוצע ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר מ"ר + עובי קירות. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס -2.80 : חזית דרומית – מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 23.31 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.08.05 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.09.16 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 968099 סעיף 4.1 (4) קיימת סעיף בקרה הנדסית- "חיזוק מבנים תמ"א 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413."		

התקבל חוות דעת הנדסית ובנוסף התקבל אישור של המנהל האגף המאפשר להשתמש באישור שהיה קיים על תיק קודם לתיק הנ"ל. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים הבקשה תואמת תב"ע. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות. התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת". חוסם את האור והאוויר, ומתנגדת לבניית המעטפת סביב הדירה שלהם, מעולם לא אישרה את הבניה מעליהם.		

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

המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת הדייר של דירה 25, הדיירים של דירה 25 הגישו התנגדות למבוקש ובנוסף למרפסת תקינה של הדייר במפלס +0.00.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שלביות ביצוע:

תכנית 968099 סעיף 7.1 -

"תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה.

יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר.

ניהול מי נגר:

במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת".

חוסם את האור והאוויר, ומתנגדת לבניית המעטפת סביב הדירה שלהם, מעולם לא אישרה את הבניה מעליהם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2021/0315.03</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כדיר מרים מרסל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

עלית הנוער 33, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			
877381	תחילת תוקף	21/12/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

קיימים היתרים רבים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב עליית הנוער 33, מבוקש תוספת בינוי בקומת המרתף ומחסן, ממ"ד, מרפסת זיז, ומרפסת גג.

גוש : 30723 חלקה : 69.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -5.42 :

מוצע בינוי ומחסן.

קומת קרקע במפלס -2.71 :

מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד.

קומת א במפלס +0.00 :

מוצעת מרפסת גג.

קומת גג במפלס +2.71 :

מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"חריגה מקו בנין לצורך בנית ממ"ד".

"שינוי מנספח הבינוי".

"תוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה".

תום מועד הגשת התנגדויות : 02/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 33.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הגג בקומה א' המפלס +2.71 יש להסירה מהבקשה. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. - יש להציג תכנית צל של הממ"ד ושל המחסן לדירה הסמוכה. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת א במפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג מעל הממד חורגת מקו הבניין בשטח של 7.39 מ"ר – יש להסיר את המרפסת מהבקשה אין אפשרות לאשר זה חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת גג שחוגת וקו הבניין. בנוסף עפ"י הנחיות מהנדס העיר – "גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש וזאת מטעמים תכנוניים שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטייה בלתי ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגיון חזותי עוד יוער כי בליטה על פי התקנות (10% מהמרווח) תאפשר ברוח המקרים עומר קטן ולא סביר של מרפסת אפשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת". ע"כ יש להסיר מהבקשה.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 877381 תחילת תוקף : 21/12/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 2745- תחילת תוקף 02/04/1981.	29/10/2025	חוות דעת תכנונית

5237- תחילת תוקף 25/12/2000 – אזור מגורים מיוחד. כפיפות : תכנית 5237 – כפופה לתכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתוכנית 5237- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 2- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -5.42 : מוצע בינוי בתוך קווי הבניין בשטח של 21.94 מ"ר המוצע שונה מנספח ע"כ פורסמה הקלה. מחסן בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף מחסנים). קומת קרקע במפלס -2.71 : מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף ממ"ד). קומת א במפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +2.71 : מוצעת מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה : מוצע בבקשה :		

קומת מרתף במפלס 5.42- : מוצע בינוי בתוך קווי הבניין בשטח של 21.94 מ"ר עפ"י טבלת השטחים בתב"ע מותר 25 מ"ר – המוצע תואם נספח הבינוי אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6992.00 שהוגש מיום 26.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות : מוצע בבקשה זו קומת מרתף עפ"י תב"ע. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : בתכנית 5237 – לא קיים סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר- "לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ולהליך של פרסום הקלה". פורסמה הקלה כנדרש - "חריגה מקו הבניין לצורך בניית ממ"ד". "הבליטה למרווח הצידו : לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הקונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". המוצע בבקשה עומד בסעיף זה יש בניינים נוספים בין הממ"ד המוצע לגבול המגרש. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס 2.71- : מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין בשטח של 9 מ"ר + קירות בנוסף מוצעת מבואה לממ"ד בשטח של 4.15 מ"ר.		

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף ולהצגת תכנית צל לדירה הסמוכה. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת א במפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג מעל הממד חורגת מקו הבניין בשטח של 7.39 מ"ר – יש להסיר את המרפסת מהבקשה אין אפשרות לאשר זה חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת גג שחוגת וקו הבניין. בנוסף עפ"י הנחיות מהנדס העיר – "גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש וזאת מטעמים תכנוניים שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטייה בלתי ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגישת חזותית עוד יוער כי בליטה על פי התקנות (10% מהמרווח) תאפשר ברוח המקרים עומד קטן ולא סביר של מרפסת אפשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת". ע"כ יש להסיר מהבקשה. קומת גג במפלס +2.71 : מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 73.54 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסן : תכנית 5237 – כפופה לתכנית מתאר. מוצע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אשר הגישה אליו מקומת המרתף המוצעת. $153.76 * 8\% = 12.3$ מ"ר. המוצע בבקשה עומד המותר אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנית צל לדירה הסמוכה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :		

בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.08.10 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 5237- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית . תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הגג בקומה א' המפלס 2.71+ יש להסירה מהבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד. שינוי מנספח בינוי , תוספת מחסן בשטח 8% משטח הדירה	12/08/2025	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

המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית למעט המרפסת הגג בקומה א' המפלס +2.71 יש להסירה מהבקשה.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

- יש להציג תכנית צל של הממ"ד ושל המחסן לדירה הסמוכה.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת א במפלס +0.00 :

מוצעת מרפסת גג מעל הממד חורגת מקו הבניין בשטח של 7.39 מ"ר – יש להסיר את המרפסת מהבקשה אין אפשרות לאשר זה חורג מקו הבניין ואין אפשרות לאשר מרפסת גג שחוגת וקו הבניין.

בנוסף עפ"י הנחיות מהנדס העיר – "גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש וזאת מטעמים תכנוניים שכן תכנון מרפסת גג על אף שתעמוד בתקנות סטייה בלתי ניכרת תהווה במצב תכנוני זה פגישה חזותית עוד יוער כי בליטה על פי התקנות (10% מהמרווח) תאפשר ברוח המקרים עומר קטן ולא סביר של מרפסת אפשר בנסיבות אלו אינו מוצדק תכנונית אל מול הפגיעה החזותית שתיווצר בשל מעקה המרפסת".

ע"כ יש להסיר מהבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1995/0655.03</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת 2 יח"ד ותוספת קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עלייאן אחמד
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בוטמה 79, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	135	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			
3801	תחילת תוקף	22/01/1993			
3801	תחילת תוקף	22/01/1993			
3801א	תחילת תוקף	28/12/1995			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה במבנה קיים- מבוקשות תוספות יח"ד בקומת הקרקע של הבניין, הרחבת הקומה הקיימת בקומה א' ותוספת יח"ד מעל הבניין הקיים.

בנוסף, מבוקשת קומת מחסנים מתחת לקומת הקרקע.

קיימים היתרים קודמים למבנה: 1995/655.02, ו- 1995/655.01- לא ברור הקשר בין הבניה שאושרה לבניה הקיימת ומבוקשת כעת להכשרה, יש להתייחס להיתר הקיים וממנו להראות את המבוקש בהתאם לנדרש.

בנוסף, עפ"י המדידה נראה כי קיים מבנה נוסף במגרש זה, מדובר במגרש גדול מדונם- יש להתייחס כנדרש לבניה הקיימת, ולתת התייחסות לקיים בהרמוניקה.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום :

-הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.

-הקלה בקו בניין אחורי (חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%.

-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ"מ.

-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%.

-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%.

-הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 11/07/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים

גובלים.

תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון

-חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה.

בהתאם להוראות התוכנית 3801 סעיף 19 : "חניה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח"- נדרש להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית לקבלת פטור מפתרון חניה.

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 31.10.2024, " אין מניעה לקידום את התיק בהתאם לחוות דעת צוות בקרת חניה מתאריך 17.01.2024, אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.

-חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 27.08.2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 30.01.2024, הוגשה התחייבות לשימור העצים.

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י 31.12.2023, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.

מידע קודם

מתאריך	
22/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 15.01.2025 הוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית בשאלה האם לפטור מחניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה ללא גישה סטטוטורית.

הבקשה נידונה בוועדה המחוזית בישיבתה מיום 27.07.2025 כאשר הוחלט : " לאחר בחינת מסמכי הבקשה להיתר, וקבלת חוות דעתו של יועץ התנועה של הוועדה ולאור המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה של מבקש ההיתר מס' 1995/655.03 ולפטור את המגרש מהתקנת מקומות חניה". לפיכך, הבקשה הוחזרה לדיון בוועד המשנה המקומית לצורך אישורה הסופי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3801א תחילת תוקף : 28/12/1995 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 15.01.2025 הוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית בשאלה האם לפטור מחניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה ללא גישה סטטוטורית. הבקשה נידונה בוועדה המחוזית בישיבתה מיום 27.07.2025 כאשר הוחלט : " לאחר בחינת מסמכי הבקשה להיתר, וקבלת חוות דעתו של יועץ התנועה של הוועדה ולאור המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה של מבקש ההיתר מס' 1995/655.03 ולפטור את המגרש מהתקנת מקומות חניה". לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לאישור הסופי של הבקשה.	22/10/2025	חוות דעת תכנונית

הוועדה ממליצה להעביר למחוזית בשאלה האם לפטור מחניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה ללא גישה סטטוטורית. יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרות בעינם.	15/01/2025	דיון בוועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית
באם להמליץ למחוזית לאשר את הפטור מחניה. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. אולם, לא צוין בהחלטה את עניין הצורך בפטור מחניה מהוועדה המחוזית- כפי דרישת התוכנית החלה. ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף ע"מ להפנות את הבקשה להתייחסותם. יתר ההחלטה נשארת בעינה.	07/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3801 תחילת תוקף : 28/12/1995 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. אולם, לא צוין בהחלטה את עניין הצורך בפטור מחניה מהוועדה המחוזית- כפי דרישת התוכנית החלה.	07/01/2025	חוות דעת תכנונית

ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף ע"מ להפנות את הבקשה להתייחסותם. יתר ההחלטה נשארת בעינה.		
הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו : -הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. ככוללות ההקלות להלן כאילו פורסמו בפועל : -לעומק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. -לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ הוועדה החליטה להכיר בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד וכולל בתוכו את ההקלות שנתבקשו. במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית, באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית, נושא זה לא נבחן בוועדה לפיכך יש להחזיר לדיון נוסף בגינו. הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחישוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר, $664 \times 50\% = 332$ מ"ר, עומדים במותר. $664 \times 12.50\% = 83$ מ"ר מוצע 82.79 מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של 26.39 מ"ר. בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר + 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה. בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 716.30 תוכנית קומה א' מפלס +3.22 תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה. יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.		
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו : הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות. הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".	20/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

האם ניתן להכיר : -לעמק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. -לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחשוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר, $664 \times 50\% = 332 \text{ מ"ר, עומדים במותר.}$ $664 \times 12.50\% = 83 \text{ מ"ר מוצע } 82.79 \text{ מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של } 26.39 \text{ מ"ר.}$ בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50		

במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים - חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעסקת מקום - ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר + 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו - שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה. בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 תוכנית קומה א' מפלס 3.22 + תוכנית קומה ב' מפלס 7.27 + מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. מפלס קומת הגג 10.27 + יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה. יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3801 תחילת תוקף : 28/12/1995 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו : ההקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ". האם ניתן להכיר : -לעמק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. -לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37 + חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחשוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- הרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר, $664 \times 50\% = 332 \text{ מ"ר, עומדים במותר.}$ $664 \times 12.50\% = 83 \text{ מ"ר מוצע } 82.79 \text{ מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של } 26.39 \text{ מ"ר.}$ בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש		

והתכסית המרבית תהיה 40% מוצג חישוב של תכסית, התכסית המוצעת פחות מ- 20%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרי נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעסקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר + 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה. בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 תוכנית קומה א' מפלס 3.22 + תוכנית קומה ב' מפלס 7.27 + מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. מפלס קומת הגג 10.27 + יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה. יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.		
כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר. לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבנין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבנין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבנין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 3-1, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיוזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד		

לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס $0.00 + 716.30$ במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס $+3.22$ מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס $+7.27$ במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג $+10.27$ יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל	

הקומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. נסח טאבו שהוגש אינו תואם למבקש הבקשה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר. לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן.	06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40% יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר. יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאזיה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס 3.22 + מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא		

ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר.		

הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. 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 : 3801 תחילת תוקף : 22/01/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות : תוכנית 2317 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מספר קומות הבקשה מציגה קומה קיימת במפלס 3.22+, מתחת לקומה זו ומעל קומה זו מבוקשות קומות מגורים, וכן מבוקשת קומת מרתף הכוללת מחסנים מתחת לקרקע - עפ"י תכנית ניתן לאשר 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- בוקשה הקלה לתוספת קומה- 3 קומות במקום 2 קומות, אין מניעה לאשר תוספת קומה. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה. מס' יח"ד התוכנית לא ציינה מס' מירבי של יח"ד- בבקשה הנוכחית מוצעות 3 יח"ד, יש לציין כמה יח"ד מאושרות סה"כ במגרש זה, נדרש להשלים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. מרפסות זיז		

במסגרת הבקשה מבוקשות 6 מרפסות זיז עבור 2 יחד, עבור כל דירה שטח כולל של מרפסות הזיז הינו כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר ליחיד כ "מרפסות מקורות" בתנאי שהממוצע לכלל הדירות יהיה 12 מ"ר, נדרש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה המפרט עמידה בתנאי זה. עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 9 ח' (11) : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה מרפסת יהיה מעקה סורג" בוקשו 3 הקלות לעניין המרפסות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לשינוי עומק מהוראות התוכנית כיוון שבוקשה הקלה לא מדויקת בהתאם להוראות התוכנית, כאשר ההקלה הנדרשת הינה הקלה מעומק מירבי של מרפסת זיז העולה על 1.20 מ' כפי הוראות התוכנית. -הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%. -הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%. עפ"י סימון מחלקת מידע קו בניין קדמי מוצג כ- 10 מ' וקו בניין וצידי 4 מ'. מבדיקת עומקי מרפסות הזיז בסימון הקיים כעת, מבוקש חריגה בקו בניין קדמי בשיעור של כ- 1.3 מ', אין מניעה לאשר, מדובר בחריגה הקטנה מ- 2 מ' ומ- 40% עומדים במותר. ובחזית הצידי שבה סימון המרחק הינו 4 מ'- מדובר בחריגה מוצעת של כ- 1.2 מ', ניתן לאשר בחזית צידית עד חריגה של 10% והשארת מרווח של עד 2.70 מ' מגבול חלקה, עומדים במותר וניתן לאשר את החריגה המוצעת. לעניין אורך מרפסות וסוג המעקה הבקשה מוצגת בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה לאשר. בנוסף, "מרפסות הזיז" המבוקשות עומדים בדרישות "צמד מרפסות" של המחלקה- ניתן לאשר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.		

השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר		

המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס 3.22+ מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס 7.27+ במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג 10.27+ יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה, כולל עניין השטחים. תימוכין קניינים בשטח משותף		

בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה. בהתאם להוראות התוכנית 3801 סעיף 19 : "חניה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח"- נדרש להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית לקבלת פטור מפתרון חניה. -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 31.10.2024, " אין מניעה לקידום את התיק בהתאם לחוות דעת צוות בקרת חניה מתאריך 17.01.2024, אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. -חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 27.08.2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 30.01.2024, הוגשה התחייבות לשימור העצים. -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י 31.12.2023, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.		
הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות קלה בקו בניין אחורי (חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%. הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ". הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.	07/06/2023	הכנת נוסח פרסום

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 למתן היתר בניה 'הא רישום תצ"ר.	11
	הריסת המסומן בצהוב מהווה תנאי להיתר בניה.	12

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 15.01.2025

הוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית בשאלה האם לפטור מחניה מאחר ומדובר בחלקה כלואה

ללא גישה סטטוטורית.

הבקשה נידונה בוועדה המחוזית בישיבתה מיום 27.07.2025

כאשר הוחלט : " לאחר בחינת מסמכי הבקשה להיתר, וקבלת חוות דעתו של יועץ התנועה של הוועדה ולאור המלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה של מבקש ההיתר מס' 1995/655.03 ולפטור את המגרש מהתקנת מקומות חניה".

לפיכך, הבקשה הוחזרה לדיון בוועד המשנה המקומית לצורך אישורה הסופי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2023/0350.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בריכה ומעלון פנימי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קלרמן הינדי
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

דרך בית לחם 66, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
8252א	תחילת תוקף	27/09/2011			
8252א	תחילת תוקף	27/09/2011			

תאור הבקשה

מדובר במבנה מגורים ברחוב דרך בית לחם 66 גאולים-בקעה.

היתר אחרון שהופק הינו 2012/442.1 – בו אושרו שינויים במבנה הנידון עבור גג שטוח במקום גג רעפים המותר ע"פ תכנית וכן מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה.

במסגרת הבקשה מוצע בריכה בגג המבנה עבור דירה מס' 9, בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36. תום מועד התנגדויות בתאריך 07/03/2024, ללא התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה נדונה בשתי וועדות : בוועדת רשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והחולט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת. לאחר מכן נדונה שוב בוועדת רישוי בתאריך 03/12/2024 והחולט לפרסם לפי סעיף 149. הפרסום בוצע, תום מועד התנגדויות בתאריך 16/09/2025, ללא התנגדויות. כעת מובא לאישור בכפוף לאישורים ובתנאים.	23/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8252 א תחילת תוקף : 27/09/2011 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת רשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והחולט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת. לאחר מכן נדונה שוב בוועדת רישוי בתאריך 03/12/2024 והחולט לפרסם לפי סעיף 149. הפרסום בוצע, תום מועד התנגדויות בתאריך 16/09/2025, ללא התנגדויות. כעת מובא לאישור בכפוף לאישורים ובתנאים. להלן התייחסות בהתאם להחלטה וועדה מתאריך 03/12/2024 התיק מובא לפרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי, טרם ביצוע הליך הפרסומי נדרש לתקן ע"פ המפורט להלן : נספח בינוי	19/10/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי לתכנית. ע"פ נספח הבינוי גמר הגג של הבניין (f) הינו גג רעפים. הופק היתר שינויים מס' 2012/442.1 בו אושר בניית הבניין בגג שטוח, וכן אושר מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה. כעת מוצע בריכה במיקום שונה מזה שאושר בהיתר שינויים. היות והבריכה אינה תואמת נספח, גם במידה ונספח הבינוי מנחה - נדרשת הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי. בפתיחת תיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. ע"כ נדרש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבניה בשונה מנספח הבינוי. בוצע פרסום לפי סעיף 149, ללא התנגדויות. גבהים גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב ושינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת. ע"פ טבלה 5 גובה בניין f הינו 13.00-15.10 מ' (*גובה רום גג הרעפים). גובה פנ.ב. קיים הינו 13.32 מ' גובה פנ.מ קיים הינו 14.52 מ'. מוצעת בריכה בגובה 14.52 מ' בהתאם לקיים – עומד במותר, אך נדרש לצמצם לעומק בריכה של 1.10 מ' ע"פ המותר ראה בהרחבה בהמשך. תוקן כנדרש. כמו"כ מוצע מעלון פנימי לדירה- יש להוסיף מפלסים לגובה המעלון ע"מ לוודא שעומד בגובה המותר בתכנית. מדובר במעלון פנימי המותאם תכנונית להוראות התב"ע. פתח רצפת הגג מהווה כקירוי למעלון, כך שהחריגה לענין הגובה בתב"ע בעת הפעלת המעלון, אינה כוללת מבנים ארעיים. בריכת שחיה להלן תנאים : שנותרו ללא תיקון בהחלטת הוועדה מתאריך 03/12/2024 המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה אבן בגובה 1.20 מ'. נותר ללא שינוי. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה :		

גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.30 מ', יש לצמצם למותר. - תוקן כנדרש. נדרשת גדר היקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצע. - מוצע גדר היקפית בגובה תקני. לאור גובה הבריקה 1.10 ומנגנוני ההגעה לבריקה, ניתן לאשר בריכה ללא דלת. מדרגות או סולם לבריקה - מוצג, יש להוסיף מפלסים. תוקן כנדרש. פתח יניקת מים 1 – לא מוצג. תוקן כנדרש. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה. - נוסף כתנאי לקבלת היתר. דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – מוצג ריצוף, יש לסמן סוג ולציין שהינו מונע החלקה. - תוקן כנדרש. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונות ייעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה - לא נתנה התייחסות. ישנה התייחסות, מצוין תאורת לד בעוצמה 12 וולט. מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. הוגשה הצהרה ע"ב, אך טרם הוצג אישור מהנדס קונסטרוקציה, יש להשלים. נוסף כתנאי להיתר. מעלית מוצע מעלית פנימית מדירת המבקש עבור עלייה למרפסת הגג. לא מוצג מפלסים ומידות עבור המעלית. יש להוסיף מידות ע"מ לוודא עמידה בהוראות התכנית שכן חריגה בגובה בינוי מהווה סטיה ניכרת . במידה והמעלית תעמוד בגובה המותר לא תהיה מניעה לאשרה. מוצע מעלון בעל מנגנון פתרון התואם מגבלות התב"ע, ראה סעיף גבהים. פרגולה מוצע פרגולה ע"ג מרפסת הגג, יש לצרף פרט עבור הפרגולה שהינו מחומרים קלים כמותר ע"פ התקנות, ולהתאימה לגובה		

פרגולה שאושרה בהיתר קודם מס' 2012/442.1. הפרגולה הוסרה מהבקשה. התאמה להיתר ישנו אזור בגג אשר אינו תואם להיתר שינויים מס' 2012/442.1. יש להתאים להיתר ובמידה ומבוקש שינויים להראות בניה והריסה כנדרש. כמו"כ נראה שאזור זה אינו מחובר למרפסת הגג שאושרה ע"כ יידרש ל2/3 חתימות ולהציג שטח ריצוף מוצע. תוקן כנדרש.		
בנייה בשונה מנספח בינוי	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 03/09/2024 ההחלטה הייתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת. לאחר דיון זה נערכה בדיקה מקיפה של היתרי הבניה שיצאו במקום , ומדובר בהיתרים שלא קבלו ברובם אזכור מפורש לבריכות שהוצעו בתכנית. זאת ועוד היתרי הבניה שיצאו במקום ניתנו טרם הכנת המדיניות החדשה של מהנדס העיר בנושא. וע"כ מאחר ומדובר בתוספת בריכה על גג הבניין שיש בה כדי להשפיע ולגרום היזק כזה או אחר למבנים הסמוכים נכון הוא בהתאם להמלצתנו המקורית לצאת להליך פרסומי. עם זאת ניתן לצמצם את היקף הפרסום שיידרש לבקשה זו כך שתפורסם לבניינים הצמודים בלבד. חו"ד זו הינה בהתייעצות מול מנהל האגף יואל שבת. התיק מובא לפרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי, טרם ביצוע הליך הפרסומי נדרש לתקן ע"פ המפורט להלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית.	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ע"פ נספח הבינוי גמר הגג של הבניין (f) הינו גג רעפים. הופק היתר שינויים מס' 2012/442.1 בו אושר בניית הבניין בגג שטוח, וכן אושר מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה. כעת מוצע בריכה במיקום שונה מזה שאושר בהיתר שינויים. היות והבריכה אינה תואמת נספח , גם במידה ונספח הבינוי מנחה -נדרשת הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי. בפתיחת תיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. ע"כ נדרש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבניה בשונה מנספח הבינוי. גבהים גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב ושינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת. ע"פ טבלה 5 גובה בניין f הינו 13.00-15.10 מ' (*גובה רום גג הרעפים). גובה פנ.ב. קיים הינו 13.32 מ' גובה פנ.מ קיים הינו 14.52 מ'. מוצעת בריכה בגובה 14.52 מ' בהתאם לקיים – עומד במותר, אך נדרש לצמצם לעומק בריכה של 1.10 מ' ע"פ המותר ראה בהרחבה בהמשך. כמו"כ מוצע מעלון פנימי לדירה- יש להוסיף מפלסים לגובה המעלון ע"מ לוודא שעומד בגובה המותר בתכנית. בריכת שחיה מוצעת בריכת שחיה בגג המבנה עבור דירה מס' 9. ע"פ היתר מס' 2012/442.1 אושר גרם מדרגות מתוך הדירה לעליה לגג. כעת מוצעת בריכה במיקום שונה מהיתר הנ"ל בתוך תחום קווי הבניין. להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש.		

הבריכה מוצעת בגג המבנה בחזית הקדמית של הבניין, ע"פ ייעוד קרקע החזית צמודה לשטח ציבורי פתוח פרטי. נשמר מעל 1 מ' מגובל חלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מוצעת במרחק מהחזית הצידית וצמוד יותר למרכז הבניין. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. ע"פ היתר 2012/442.1 אושר מדרגות פרטיות מהדירות העליונות לגג, אך בנסח הטאבו הגג אינו מוצמד למבקש, היות והגג אושר כמפרסת גג לדירות המבקש לא נראה שנדרש לבקש 2/3 חתימות. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה אבן בגובה 1.20 מ'. ישמר מרחק מינימלי י של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר מרחק של 2 מ' מקומת הגג, אך נשמר 2 מ' מקונטור המבנה בשאר הקומות. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.30 מ', יש לצמצם למותר. נדרשת גדר היקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצע. מדרגות או סולם לבריכה -מוצג, יש להוסיף מפלסים. פתח יניקת מים 1 – לא מוצג. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה. דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – מוצג ריצוף, יש לסמן סוג ולציין שהינו מונע החלקה. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית ייעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה - לא נתנה התייחסות. מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה		

ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. מעלית מוצע מעלית פנימית מדירת המבקש עבור עלייה למרפסת הגג. לא מוצג מפלסים ומידות עבור המעלית. יש להוסיף מידות ע"מ לוודא עמידה בהוראות התכנית שכן חריגה בגובה בינוי מהווה סטיה ניכרת . במידה והמעלית תעמוד בגובה המותר לא תהיה מניעה לאשרה. פרגולה מוצע פרגולה ע"ג מרפסת הגג, יש לצרף פרט עבור הפרגולה שהינו מחומרים קלים כמותר ע"פ התקנות, ולהתאימה לגובה פרגולה שאושרה בהיתר קודם מס' 2012/442.1. התאמה להיתר ישנו אזור בגג אשר אינו תואם להיתר שינויים מס' 2012/442.1. יש להתאים להיתר ובמידה ומבוקש שינויים להראות בניה והריסה כנדרש. כמו"כ נראה שאזור זה אינו מחובר למרפסת הגג שאושרה ע"כ יידרש ל2/3 חתימות ולהציג שטח ריצוף מוצע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 26/06/2024. שימור- התקבל אישור- בתאריך 07/01/2024 "הפקת טופס פטור". בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה		
התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 03/09/2024 ההחלטה הייתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת.	07/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

לאחר דיון זה נערכה בדיקה מקיפה של היתרי הבניה שיצאו במקום , ומדובר בהיתרים שלא קבלו ברובם אזכור מפורש לבריכות שהוצעו בתכנית. זאת ועוד היתרי הבניה שיצאו במקום ניתנו טרם הכנת המדיניות החדשה של מהנדס העיר בנושא. וע"כ מאחר ומדובר בתוספת בריכה על גג הבניין שיש בה כדי להשפיע ולגרום היזק כזה או אחר למבנים הסמוכים נכון הוא בהתאם להמלצתנו המקורית לצאת להליך פרסומי. עם זאת ניתן לצמצם את היקף הפרסום שיידרש לבקשה זו כך שתפורסם לבניינים הצמודים בלבד. חוו"ד זו הינה בהתייעצות מול מנהל האגף יואל שבת. התיק מובא לפרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי, טרם ביצוע הליך הפרסומי נדרש לתקן ע"פ המפורט להלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. ע"פ נספח הבינוי גמר הגג של הבניין (f) הינו גג רעפים. הופק היתר שינויים מס' 2012/442.1 בו אושר בניית הבניין בגג שטוח, וכן אושר מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה. כעת מוצע בריכה במיקום שונה מזה שאושר בהיתר שינויים. היות והבריכה אינה תואמת נספח , גם במידה ונספח הבינוי מנחה -נדרשת הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי. בפתיחת תיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. ע"כ נדרש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבניה בשונה מנספח הבינוי. גבהים גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב ושינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת. ע"פ טבלה 5 גובה בניין f הינו 13.00-15.10 מ' (*גובה רום גג		

הרעפים). גובה פנ.ב. קיים הינו 13.32 מ' גובה פנ.מ קיים הינו 14.52 מ'. מוצעת בריכה בגובה 14.52מ' בהתאם לקיים – עומד במותר, אך נדרש לצמצם לעומק בריכה של 1.10 מ' ע"פ המותר ראה בהרחבה בהמשך. כמו"כ מוצע מעלון פנימי לדירה- יש להוסיף מפלסים לגובה המעלון ע"מ לוודא שעומד בגובה המותר בתכנית. בריכת שחיה מוצעת בריכת שחיה בגג המבנה עבור דירה מס' 9. ע"פ היתר מס' 2012/442.1 אושר גרם מדרגות מתוך הדירה לעליה לגג. כעת מוצעת בריכה במיקום שונה מהיתר הנ"ל בתוך תחום קווי הבניין. להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בגג המבנה בחזית הקדמית של הבניין, ע"פ ייעוד קרקע החזית צמודה לשטח ציבורי פתוח פרטי. נשמר מעל 1 מ' מגובל חלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מוצעת במרחק מהחזית הצידית וצמוד יותר למרכז הבניין. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. ע"פ היתר 2012/442.1 אושר מדרגות פרטיות מהדירות העליונות לגג, אך בנסח הטאבו הגג אינו מוצמד למבקש, היות והגג אושר כמפרסת גג לדירות המבקש לא נראה שנדרש לבקש 2/3 חתימות. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה אבן בגובה 1.20 מ'. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר מרחק של 2 מ' מקומת הגג, אך נשמר 2 מ' מקונטור		

המבנה בשאר הקומות. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריקה : גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.30 מ', יש לצמצם למותר. נדרשת גדר היקפי ת בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצע. מדרגות או סולם לבריקה -מוצג, יש להוסיף מפלסים. פתח יניקת מים 1 – לא מוצג. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה. דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – מוצג ריצוף, יש לסמן סוג ולציין שהינו מונע החלקה. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונות ייעודי ת לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה - לא נתנה התייחסות. מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. מעלית מוצע מעלית פנימית מדירת המבקש עבור עלייה למרפסת הגג. לא מוצג מפלסים ומידות עבור המעלית. יש להוסיף מידות ע"מ לוודא עמידה בהוראות התכנית שכן חריגה בגובה בינוי מהווה סטיה ניכרת . במידה והמעלית תעמוד בגובה המותר לא תהיה מניעה לאשרה. פרגולה מוצע פרגולה ע"ג מרפסת הגג, יש לצרף פרט עבור הפרגולה שהינו מחומרים קלים כמותר ע"פ התקנות, ולהתאימה לגובה פרגולה שאושרה בהיתר קודם מס' 2012/442.1. התאמה להיתר		

ישנו אזור בגג אשר אינו תואם להיתר שינויים מס' 20212/442.1. יש להתאים להיתר ובמידה ומבוקש שינויים להראות בניה והריסה כנדרש. כמו"כ נראה שאזור זה אינו מחובר למרפסת הגג שאושרה ע"כ יידרש ל2/3 חתימות ולהציג שטח ריצוף מוצע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 26/06/2024. שימור- התקבל אישור- בתאריך 07/01/2024 "הפקת טופס פטור". בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקהa		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8252 תחילת תוקף : 27/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ג התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 03/09/2024 ההחלטה הייתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת. לאחר דיון זה נערכה בדיקה מקיפה של היתרי הבניה שיצאו במקום , ומדובר בהיתרים שלא קבלו ברובם אזכור מפורש לבריכות שהוצעו בתכנית. זאת ועוד היתרי הבניה שיצאו במקום ניתנו טרם הכנת המדיניות החדשה של מהנדס העיר בנושא. וע"כ מאחר ומדובר בתוספת בריכה על גג הבניין שיש בה כדי להשפיע ולגרום היזק כזה או אחר למבנים הסמוכים נכון הוא בהתאם להמלצתנו המקורית לצאת להליך פרסומי.	06/11/2024	חוות דעת תכנונית

עם זאת ניתן לצמצם את היקף הפרסום שיידרש לבקשה זו כך שתפורסם לבניינים הצמודים בלבד. חוו"ד זו הינה בהתייעצות מול מנהל האגף יואל שבת. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5, ראה פרוט סעיף גבהים. גובהה של הגדר הבנויה לאורך השפ"פ והשצ"פ יוגבל ל110 מ', ל"ר. מספר הקומות העילי המירבי המצוין בנספח הבינוי מחייב, ל"ר. קווי הבניין המוצעים בתכנית הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט סעיף קווי בניין. מספר יח"ד לא יפחת מ55 דירות כאשר לפחות 20% מסך הדירות שייבנו תהיינה של 100-105 מ"ר מירבי, ל"ר. פיתוח של השצ"פ בפועל בתחום התכנית ומחוצה לה כמסומן בנספח הפיתוח האמור בסעיף 6.8 לעיל, ל"ר. שטח זיקת הנאה בייעוד המגורים יהיה פתוח למעבר הציבור לאורך כל שעות היממה כאמור בסעיף 6.7 לעיל, ל"ר. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. ע"פ נספח הבינוי גמר הגג של הבניין (f) הינו גג רעפים. הופק היתר שינויים מס' 2012/442.1 בו אושר בניית הבניין בגג שטוח, וכן אושר מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה. כעת מוצע בריכה במיקום שונה מזה שאושר בהיתר שינויים. היות והבריכה אינה תואמת נספח , גם במידה ונספח הבינוי מנחה -נדרשת הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי.		

בפתיחת תיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. ע"כ נדרש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין הבקשה נבחנת ע"פ תיק מידע מס' 2022/5231 שהופק בתאריך 22/02/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבריקה מוצעת בתחום קווי הבניין, לא נמצאו חריגות. מספר קומות ל"ר גבהים גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב ושינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת. ע"פ טבלה 5 גובה בניין f הינו 13.00-15.10 מ' (*גובה רום גג הרעפים). גובה פנ.ב. קיים הינו 13.32 מ' גובה פנ.מ קיים הינו 14.52 מ'. מוצעת בריכה בגובה 14.52 מ' בהתאם לקיים – עומד במותר, אך נדרש לצמצם לעומק בריכה של 1.10 מ' ע"פ המותר ראה בהרחבה בהמשך. כמו"כ מוצע מעלון פנימי לדירה- יש להוסיף מפלסים לגובה המעלון ע"מ לוודא שעומד בגובה המותר בתכנית. מספר יחידות דיור ל"ר בריקות שחיה מוצעת בריכת שחיה בגג המבנה עבור דירה מס' 9. ע"פ היתר מס' 2012/442.1 אושר גרם מדרגות מתוך הדירה לעליה לגג. כעת מוצעת בריכה במיקום שונה מהיתר הנ"ל בתוך תחום קווי הבניין.		

להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בגג המבנה בחזית הקדמית של הבניין, ע"פ ייעוד קרקע החזית צמודה לשטח ציבורי פתוח פרטי. נשמר מעל 1 מ' מגובל חלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מוצעת במרחק מהחזית הציידית וצמוד יותר למרכז הבניין. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. ע"פ היתר 2012/442.1 אושר מדרגות פרטיות מהדירות העליונות לגג, אך בנסח הטאבו הגג אינו מוצמד למבקש, היות והגג אושר כמפרסת גג לדירות המבקש לא נראה שנדרש לבקש 2/3 חתימות. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה אבן בגובה 1.20 מ'. ישמר מרחק מינימלי י של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר מרחק של 2 מ' מקומת הגג, אך נשמר 2 מ' מקונטור המבנה בשאר הקומות. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.30 מ', יש לצמצם למותר. נדרשת גדר היקפי ת בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצע. מדרגות או סולם לבריכה -מוצג, יש להוסיף מפלסים. פתח יניקת מים 1 – לא מוצג. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה. דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – מוצג ריצוף, יש לסמן סוג ולציין שהינו מונע החלקה. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית ייעודי ת לכך – לא נתנה התייחסות		

במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה - לא נתנה התייחסות. מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. מעלית מוצע מעלית פנימית מדירת המבקש עבור עלייה למרפסת הגג. לא מוצג מפלסים ומידות עבור המעלית. יש להוסיף מידות ע"מ לוודא עמידה בהוראות התכנית שכן חריגה בגובה בינוי מהווה סטיה ניכרת . במידה והמעלית תעמוד בגובה המותר לא תהיה מניעה לאשרה. פרגולה מוצע פרגולה ע"ג מרפסת הגג, יש לצרף פרט עבור הפרגולה שהינו מחומרים קלים כמותר ע"פ התקנות, ולהתאימה לגובה פרגולה שאושרה בהיתר קודם מס' 2012/442.1 התאמה להיתר ישנו אזור בגג אשר אינו תואם להיתר שינויים מס' 2012/442.1 יש להתאים להיתר ובמידה ומבוקש שינויים להראות בניה והריסה כנדרש. כמו"כ נראה שאזור זה אינו מחובר למרפסת הגג שאושרה ע"כ יידרש ל2/3 חתימות ולהציג שטח ריצוף מוצע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 26/06/2024. שימור- התקבל אישור- בתאריך 07/01/2024 "הפקת טופס פטור".		

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת	03/09/2024	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
התיק מובא לפרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי, טרם ביצוע הליך הפרסומי נדרש לתקן ע"פ המפורט להלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. ע"פ נספח הבינוי גמר הגג של הבניין (f) הינו גג רעפים. הופק היתר שינויים מס' 2012/442.1 בו אושר בניית הבניין בגג שטוח, וכן אושר מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה. כעת מוצע בריכה במיקום שונה מזה שאושר בהיתר שינויים. היות והבריכה אינה תואמת נספח , גם במידה ונספח הבינוי מנחה -נדרשת הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי. בפתיחת תיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. ע"כ נדרש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבניה בשונה מנספח הבינוי. גבהים	12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב ושינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת. ע"פ טבלה 5 גובה בניין f הינו 13.00-15.10 מ' (*גובה רוס גג הרעפים). גובה פנ.ב. קיים הינו 13.32 מ' גובה פנ.מ קיים הינו 14.52 מ'. מוצעת בריכה בגובה 14.52 מ' בהתאם לקיים – עומד במותר, אך נדרש לצמצם לעומק בריכה של 1.10 מ' ע"פ המותר ראה בהרחבה בהמשך. כמו"כ מוצע מעלון פנימי לדירה- יש להוסיף מפלסים לגובה המעלון ע"מ לוודא שעומד בגובה המותר בתכנית. בריכת שחיה מוצעת בריכת שחיה בגג המבנה עבור דירה מס' 9. ע"פ היתר מס' 2012/442.1 אושר גרם מדרגות מתוך הדירה לעליה לגג. כעת מוצעת בריכה במיקום שונה מהיתר הנ"ל בתוך תחום קווי הבניין. להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בגג המבנה בחזית הקדמית של הבניין, ע"פ ייעוד קרקע החזית צמודה לשטח ציבורי פתוח פרטי. נשמר מעל 1 מ' מגובל חלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מוצעת במרחק מהחזית הציידית וצמודה יותר למרכז הבניין. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. ע"פ היתר 2012/442.1 אושר מדרגות פרטיות מהדירות העליונות לגג, אך בנסח הטאבו הגג אינו מוצמד למבקש, היות והגג אושר כמפרסת גג לדירות המבקש לא נראה שנדרש לבקש 2/3 חתימות. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה אבן בגובה 1.20 מ'.		

ישמר מרחק מינימלי י של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר מרחק של 2 מ' מקומת הגג, אך נשמר 2 מ' מקונטור המבנה בשאר הקומות. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריקה : גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.30 מ', יש לצמצם למותר. נדרשת גדר היקפי ת בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצע. מדרגות או סולם לבריקה -מוצג, יש להוסיף מפלסים. פתח יניקת מים 1 – לא מוצג. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה. דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – מוצג ריצוף, יש לסמן סוג ולציין שהינו מונע החלקה. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית ייעודי ת לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה - לא נתנה התייחסות. מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. מעלית מוצע מעלית פנימית מדירת המבקש עבור עלייה למרפסת הגג. לא מוצג מפלסים ומידות עבור המעלית. יש להוסיף מידות ע"מ לוודא עמידה בהוראות התכנית שכן חריגה בגובה בינוי מהווה סטיה ניכרת . במידה והמעלית תעמוד בגובה המותר לא תהיה מניעה לאשרה. פרגולה מוצע פרגולה ע"ג מרפסת הגג, יש לצרף פרט עבור הפרגולה		

שהינו מחומרים קלים כמותר ע"פ התקנות, ולהתאימה לגובה פרגולה שאושרה בהיתר קודם מס' 2012/442.1. התאמה להיתר ישנו אזור בגג אשר אינו תואם להיתר שינויים מס' 2012/442.1. יש להתאים להיתר ובמידה ומבוקש שינויים להראות בניה והריסה כנדרש. כמו"כ נראה שאזור זה אינו מחובר למרפסת הגג שאושרה ע"כ יידרש ל2/3 חתימות ולהציג שטח ריצוף מוצע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 26/06/2024. שימור- התקבל אישור- בתאריך 07/01/2024 "הפקת טופס פטור". בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8252 תחילת תוקף : 27/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח בינוי התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	05/08/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5, ראה פרוט סעיף גבהים. גובהה של הגדר הבנויה לאורך השפ"פ והשצ"פ יוגבל ל110 מ', ל"ר. מספר הקומות העילי המירבי המצוין בנספח הבינוי מחייב, ל"ר. קווי הבניין המוצעים בתכנית הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת, ראה פרוט סעיף קווי בניין. מספר יח"ד לא יפחת מ55 דירות כאשר לפחות 20% מסך הדירות שייבנו תהיינה של 100-105 מ"ר מירבי, ל"ר. פיתוח של השצ"פ בפועל בתחום התכנית ומחוצה לה כמסומן בנספח הפיתוח האמור בסעיף 6.8 לעיל, ל"ר. שטח זיקת הנאה ביעוד המגורים יהיה פתוח למעבר הציבור לאורך כל שעות היממה כאמור בסעיף 6.7 לעיל, ל"ר. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. ע"פ נספח הבינוי גמר הגג של הבניין (f) הינו גג רעפים. הופק היתר שינויים מס' 2012/442.1 בו אושר בניית הבניין בגג שטוח, וכן אושר מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ע"מ לעלות לגג המבנה המוצע בהיתר כמרפסת גג הכוללת בריכה. כעת מוצע בריכה במיקום שונה מזה שאושר בהיתר שינויים. היות והבריכה אינה תואמת נספח , גם במידה ונספח הבינוי מנחה -נדרשת הקלה לעניין שינוי מנספח בינוי. בפתיחת תיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בלבד. ע"כ נדרש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין הבקשה נבחנת ע"פ תיק מידע מס' 2022/5231 שהופק בתאריך 22/02/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין, לא נמצאו חריגות.		

מספר קומות ל"ר גבהים גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב ושינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת. ע"פ טבלה 5 גובה בניין f הינו 13.00-15.10 מ' (*גובה רוס גג הרעפים). גובה פנ.ב. קיים הינו 13.32 מ' גובה פנ.מ קיים הינו 14.52 מ'. מוצעת בריכה בגובה 14.52 מ' בהתאם לקיים – עומד במותר, אך נדרש לצמצם לעומק בריכה של 1.10 מ' ע"פ המותר ראה בהרחבה בהמשך. כמו"כ מוצע מעלון פנימי לדירה- יש להוסיף מפלסים לגובה המעלון ע"מ לוודא שעומד בגובה המותר בתכנית. מספר יחידות דיור ל"ר בריכת שחיה מוצעת בריכת שחיה בגג המבנה עבור דירה מס' 9. ע"פ היתר מס' 2012/442.1 אושר גרם מדרגות מתוך הדירה לעליה לגג. כעת מוצעת בריכה במיקום שונה מהיתר הנ"ל בתוך תחום קווי הבניין. להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בגג המבנה בחזית הקדמית של הבניין, ע"פ ייעוד קרקע החזית צמודה לשטח ציבורי פתוח פרטי. נשמר מעל 1 מ' מגובל חלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה		

הבריקה מוצעת במרחק מהחזית הציידית וצמוד יותר למרכז הבניין. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. ע"פ היתר 2012/442.1 אושר מדרגות פרטיות מהדירות העליונות לגג, אך בנסח הטאבו הגג אינו מוצמד למבקש, היות והגג אושר כמפרסת גג לדירות המבקש לא נראה שנדרש לבקש 2/3 חתימות. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא מוצע שינוי במעקה הקיים אשר הינו מעקה אבן בגובה 1.20 מ'. ישמר מרחק מינימלי י של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר מרחק של 2 מ' מקומת הגג, אך נשמר 2 מ' מקונטור המבנה בשאר הקומות. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריקה : גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – גובה בריכה מוצעת 1.30 מ', יש לצמצם למותר. נדרשת גדר היקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצע. מדרגות או סולם לבריקה -מוצג, יש להוסיף מפלסים. פתח יניקת מים 1 – לא מוצג. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה. דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – מוצג ריצוף, יש לסמן סוג ולציין שהינו מונע החלקה. במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית ייעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה - לא נתנה התייחסות. מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת.		

מעלית מוצע מעלית פנימית מדירת המבקש עבור עלייה למרפסת הגג. לא מוצג מפלסים ומידות עבור המעלית. יש להוסיף מידות ע"מ לוודא עמידה בהוראות התכנית שכן חריגה בגובה בינוי מהווה סטיה ניכרת . במידה והמעלית תעמוד בגובה המותר לא תהיה מניעה לאשרה. פרגולה מוצע פרגולה ע"ג מרפסת הגג, יש לצרף פרט עבור הפרגולה שהינו מחומרים קלים כמותר ע"פ התקנות, ולהתאימה לגובה פרגולה שאושרה בהיתר קודם מס' 2012/442.1. התאמה להיתר ישנו אזור בגג אשר אינו תואם להיתר שינויים מס' 20212/442.1. יש להתאים להיתר ובמידה ומבוקש שינויים להראות בניה והריסה כנדרש. כמו"כ נראה שאזור זה אינו מחובר למרפסת הגג שאושרה ע"כ יידרש 2/3 חתימות ולהציג שטח ריצוף מוצע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 26/06/2024. שימור- התקבל אישור- בתאריך 07/01/2024 "הפקת טופס פטור". התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7
	אישור יועץ אינסטלציה להתקנת הבריקה	8
	ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה	9
	תצהיר ע"ב לבריקה על גבי הטופס האגפי.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בשתי וועדות :

בוועדת רשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והחולט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת.

לאחר מכן נדונה שוב בוועדת רישוי בתאריך 03/12/2024 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

הפרסום בוצע, תום מועד התנגדויות בתאריך 16/09/2025, ללא התנגדויות.

כעת מובא לאישור בכפוף לאישורים ובתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1991/0554.05</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד תוספת חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי רינה אמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 3 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30172	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
44565	תחילת תוקף	29/11/1996	א26	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה המבקשים דירה להרחבה וממ"ד ומוצע שתי מקומות חניה.

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כמו כן בוצע לאחר וועדה נוספת גם משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאחר ביצוע המשלוחים, לא התקבלו התנגדויות בתום מועד הקובע בחוק. לפיכך אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. בנוגע לשאר הנושאים הדיון וההכרעה יהיו בהתאם להחלטת	

הוועדה הקודמת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565 א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד בס"ד רקע לבקשה 91/554.5 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 03.06.2024 והוחלט לדחותה במתכונתה המוצעת. בהמשך, הוחזרה הבקשה לדיון חוזר בתאריך 18.08.2025 ובו יתר ההמלצה אשר, החלטת הוועדה הייתה משלוח הודעות לפי תקנה 36. בהתאם להחלטת הוועדה, המבקש ביצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עקב שינויים שנערכו ביחס להגשה המקורית. לאחר ביצוע המשלוחים, לא התקבלו התנגדויות בתום מועד להגשת התנגדויות 02.10.2025 לפיכך אין מניעה לאשר את הבקשה.		22/10/2025
		חוות דעת תכנונית
		דיון בועדת משנה
		03/09/2025

טרם ביצוע משלוח הודעת ע"פ תקנה 36 או החתמת כלל דיירי החלקה. תימוכין קנייניים מעודכנים – לא נמצאו תימוכין קנייניים מעודכנים בבקשה. מאחר וקיימים שינויים ביחס להגשה המקורית של פתיחת התיק, על עורך הבקשה להשלים את הנדרש בהתאם לתקנה 36. בעקבות השינויים יש לבצע את התקנה 36 ולשלוח לדיור הבניין, או לחלופין להביא 100% חתימות מכלל הדיירים.		: משלוח הודעות לפי תקנה 36
טרם ביצוע משלוח הודעת ע"פ תקנה 36 או החתמת כלל דיירי החלקה. תימוכין קנייניים מעודכנים – לא נמצאו תימוכין קנייניים מעודכנים בבקשה. מאחר וקיימים שינויים ביחס להגשה המקורית של פתיחת התיק, על עורך הבקשה להשלים את הנדרש בהתאם לתקנה 36. בעקבות השינויים יש לבצע את התקנה 36 ולשלוח לדיור הבניין, או לחלופין להביא 100% חתימות מכלל הדיירים.	18/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	14/08/2025	חוות דעת תכנונית

בס"ד רקע לבקשה 91/554.5 : הבקשה נדונה בועדת משנה ביום 03.06.2024 החלטת הוועדה לדחות את הבקשה, וזאת מהטעמים הבאים : נדרשה השלמת תנאים טרם דיון. המוצע לא עמד בסך השטחים המותרים על פי התקנות. לפיכך, הבקשה מובאת בשנית לדיון, לאחר שבוצעו ההתאמות הנדרשות והיא תואמת כעת את סך השטחים המותרים. כמו כן, כלל התנאים הנדרשים הושלמו. שטחי בניה : שטח עיקרי : בנוגע לשטח עיקרי מוצע במסגרת הבקשה הינו 28.03 מ"ר, ושטח עיקרי קיים בהתאם להיתר קודם עומד על 92.94 מ"ר. סך כל השטח העיקרי(מוצע + קיים) מסתכם ב-120.97 מ"ר, כאשר המותר על פי תקנון הינו 145 מ"ר. לפיכך, הבקשה עומדת במסגרת זכויות הבנייה המותרות. בנוגע לשטחי שירות – מוצע ממ"ד בשטח נטו של 9 מ"ר בהתאם להוראות החוק והתקנון עומד בדרישות אין מניעה לאשר. מיקום הממ"ד : מיקום הממ"ד בבקשה זו נבחן בהתאם לעקרונות תכנוניים מקובלים וסדרי עדיפויות למיקום עמודת הממ"ד. ככלל מיקום המועדף לממ"ד הוא בחזית האחורית של המבנה חלופה שנייה חזית צידית וחזית קדמית רק כאשר אין אפשרות אחרת בשל מגבלות תכנוניות. במקרה הנוכחי, הממ"ד מוצע בחזית האחורית – שהיא המיקום המועדף – וזאת בהתאם למגבלות הקיימות בשטח ולתכנון הכללי של המבנה. נבחנו שיקולים תכנוניים חזותיים ותשתיתיים, ומתוך כך עולה כי מדובר באופציה היחידה האפשרית והאופטימלית מבחינה תכנונית. לפיכך אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד.		

תכנית צל : בנוגע לתוכנית צל שהתבקשה – מאחר וקיימת גישה צרה למרחב המשותף של השכן, וכן הוגשה בקשה נפרדת על ידי השכן בתיק מס' רישוי 91/554.6 אשר במסגרתה מבוקש חדר מחוץ, הרי אין מניעה ואין חובה להגיש תכנית צל לעמדת ממ"ד במסגרת הבקשה הנוכחית. בהתחשב בכך שהשפעת הצל נדונה ומטופלת במסגרת התיק של השכן אשר אושרה ע"י הוועדה וכן לא קיימת פגיעה מהותית או חריגה ממבנה מאושר, אין דרישה תכנונית נוספת בהקשר זה. יחד עם זאת, ככל שתוגש בעתיד בקשה פרטנית נוספת לממ"ד הפונה לחזית האחורית של המגרש – תידרש בחינה תכנונית פרטנית, בהתאם למיקום החדש של הממ"ד ולתנאי השטח הספציפיים באותו שלב. כמו כן, יש לייחס חשיבות רבה לאישור חדר המיגון, וזאת אף מעבר לשיקולים תכנוניים רגילים מאחר ומדובר בדרישה ביטחונית מהותית אשר מעוגנת גם בחוק . מתוקף כך אישור הממ"ד מהווה פתרון הכרחי וראוי אשר נותן מענה מיגוני תקני לדירה ואין מקום למנוע את הקמתו במיקום המוצע העונה על כלל הדרישות האפשריות. חניה : מוצעת חנייה לא מקורה בחזית המערבית. בהתאם לסעיף 4 לתקנות סטייה ניכרת מאפשרת חנייה פתוחה(שאינה מקורה) עד לגבול המגרש . לפיכך אין מניעה לאשר עומדים בדרישות התקנות. בנוגע לשטחים – אין צורך בהוכחת זכויות בנייה, מאחר ומדובר בשטחים שאינם מקורים. מבקשים שינויים בפיתוח השטח לרבות הריסת אלמנטים קיימים ובניית מדרגות פיתוח וגדרות חדשים בשונה מפתחת תיק, יש לסמן בבירור בתוכנית הפיתוח בצבעים המקובלים צהוב/אדום ליידע את דיירי הבניין ולקבל התימוכין הקנייניים הנדרשים. אישור הסדרי תנועה – האישור על התוכנית החדשה ניתן, ואין מניעה מצד למחלקה המטפלת. שפ"ע מעודכן- בנוגע לאישור לתוכנית החדשה המעודכנת מאושר הן במייל והן במערכת בהתאם לתוכנית העדכנית שהוגשה במסגרת הבקשה. תימוכין קנייניים מעודכנים – לא נמצאו תימוכין קנייניים		

מעודכנים בבקשה. מאחר וקיימים שינויים ביחס להגשה המקורית של פתיחת התיק, על עורך הבקשה להשלים את הנדרש בהתאם לתקנה 36. בעקבות השינויים יש לבצע את התקנה 36 ולשלוח לדיור הבניין, או לחלופין להביא 100% חתימות מכלל הדיירים. תנאים טרם לדיון : איכות הסביבה – מאושר בתאריך 28/11/2024. שפי"ע – מאושר בתאריך 12/06/2025.		
המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים. על עורך הבקשה להשלים את התנאים לדיון. החניה המוצעת מהווה סטיה ניכרת בקווי בנין. על עורך הבקשה להציג היתר מקורי או תצלום אווירי משנת 60. התכנון המוצע איננו מתיישר או משתלב עם הבניה הקיימת, לא הוצגה תכנית צל לבניה ולממ"ד ליתר הדירות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה תוספת בניה בחזית מזרחית עורך הבקשה עומד בסעיף שלביות ביצוע אך יש להראות גג מרוצף ע"ג התוספת המוצעת. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן :	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5515 שהוגש מיום 14/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי. קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב-30% קיר ללא פתחים כלומר מותר לחרוג עד 1.20 מ'. התוספת המוצעת הינה חורגת ב- 1.20 מ' - עומד בדרישה. קו בניין אחורי- מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי. קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב-30% כלומר מותר לחרוג עד 1.50 מ'. מוצע חורג ב- 1.30 מ' לכן עומד בדרישה. החניה המוצעת הנה מחוץ לקוו בנין וכמעט עד לגבול חלקה קדמי והמהווה סטייה ניכרת, כאשר לא ברור ע"ס מה מבוקשת חניה זו במרווח. התייחסות לתכנון – חו"ד אדריכלית : הבינוי המוצע לרבות הממ"ד אינו מתיישר עם הבינוי הקיים בחלקה לרבות זוויות הבינוי והתכנון בכללותו, כך שיש בנוסף לכך לקחת בחשבון תכנית צל לבינוי עתידי לדירה הצמודה וכן לדירות בקומה א'. יש לצמצם את הבינוי מצד אחד ולעמוד בזכויות הבניה המותרים ע"פ המפורט ב-"שטחי בניה" ומצד שני יש להציג בינוי המשתלב עם הבנין הקיים לרבות תכנית צ' רלוונטית לשכנים, ולאחר אישורה ע"י הצוות המקצועי יש לבצע תקנה 36/ פרסום לפי העניין. מס' קומות : ע"פ סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"		

המוצע בבקשה אינו מתייחס להגדלת מס הקומות. מס' יח"ד : ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" לא מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד. ממ"ד : מוצע ממ"ד בחזית מזרחית כ- 13.94 מ"ר נטו על עורך הבקשה לעמוד התנאים הבאים : פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9 מ"ר נטו = כ - 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי - אין לאשר את הממ"ד המוצע כיוון שעולה על השטח המותר יש לצמצם למותר או לחשב את ייתרת השטחים מעבר ל 12 מ"ר כשטח עיקרי. הבליטה למרווח הצידי - לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום . המרווח הצידי הינו 4 מ' כלומר יש להשאיר 1.33 מ' כדי לעמוד במותר, המוצע 1.00 מ' מקו המגרש זאת אומר שאינו עומד במותר, עולה על שני שליש מרווח המרווח בנוסף על עורך הבקשה לסגור את החלון הפונה צפונה ולהעבירו לחזית הדרומית. הבליטה למרווח אחורי - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום . מוצע בבקשה מרווח של 1 מ' לקיר ללא פתחים- עומד בדרישה הגשת תכנית צל - כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד על עורך הבקשה להציג תכנית צל בנוסף יש לבחון עם בוחנת התיק את מיקום הממ"ד. גובה בניה : ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת.		

גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג. המוצע בבקשה הינו בקומת הקרקע לכן לא עולה על הגובה המותר. שטחי בניה : שטח עיקרי ושירות : ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכלל הדיירים. סה"כ שטחים (על עורך הבקשה להציג היתר) : $124.97 = 32.03 + 92.94$ מ"ר סה"כ שטחים מוצעים : 28.03 מ"ר. סה"כ : $124.97 + 28.03 = 153$ מ"ר ניתן לראות כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים חניה : מוצעת חניה מקורה מחוץ לתחום קווי הבניין בחזית קדמית – מערבית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה. מדובר בחניה עילית מקורה אשר הכניסה אליה הנו ישירות מהרחוב כך שיש לחשבה כשטח עיקרי מצד אחד ומצד שני היות והתכנית מתייחסת לשטחים מירביים אזי שטח זה נכלל בזכויות הבניה המותרות. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית		

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024. שפי"ע – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים. על עורך הבקשה להשלים את התנאים לדיון. החניה המוצעת מהווה סטיה ניכרת בקווי בנין. על עורך הבקשה להציג היתר מקורי או תצלום אווירי משנת 60. התכנון המוצע איננו מתיישר או משתלב עם הבניה הקיימת, לא הוצגה תכנית צל לבניה ולממ"ד ליתר הדירות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.	30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה תוספת בניה בחזית מזרחית עורך הבקשה עומד בסעיף שלביות ביצוע אך יש להראות גג מרוצף ע"ג התוספת המוצעת. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5515 שהוגש מיום 14/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי. קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב-30% קיר ללא פתחים כלומר מותר לחרוג עד 1.20 מ'. התוספת המוצעת הינה חורגת ב- 1.20 מ'- עומד בדרישה. קו בניין אחורי- מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי. קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב-30% כלומר מותר לחרוג עד 1.50 מ'. מוצע חורג ב- 1.30 מ' לכן עומד בדרישה.		

החניה המוצעת הנה מחוץ לקוו בנין וכמעט עד לגבול חלקה קדמי והמהווה סטיה ניכרת, כאשר לא ברור ע"ס מה מבוקשת חניה זו במרווח. התייחסות לתכנון – חו"ד אדריכלית : הבינוי המוצע לרבות הממ"ד אינו מתיישר עם הבינוי הקיים בחלקה לרבות זוויות הבינוי והתכנון בכללותו, כך שיש בנוסף לכך לקחת בחשבון תכנית צל לבינוי עתידי לדירה הצמודה וכן לדירות בקומה א'. יש לצמצם את הבינוי מצד אחד ולעמוד בזכויות הבניה המותרים ע"פ המפורט ב-"שטחי בניה" ומצד שני יש להציג בינוי המשתלב עם הבנין הקיים לרבות תכנית צ' רלוונטית לשכנים, ולאחר אישורה ע"י הצוות המקצועי יש לבצע תקנה 36/ פרסום לפי העניין. מס' קומות : ע"פ סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" המוצע בבקשה אינו מתייחס להגדלת מס הקומות. מס' יח"ד : ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" לא מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד. ממ"ד : מוצע ממ"ד בחזית מזרחית כ- 13.94 מ"ר נטו על עורך הבקשה לעמוד התנאים הבאים : פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9 מ"ר נטו = כ - 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי - אין לאשר את הממ"ד המוצע כיוון שעולה על השטח המותר יש לצמצם למותר או לחשב את ייתרת השטחים מעבר ל 12 מ"ר כשטח עיקרי. הבליטה למרווח הצידי - לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום . המרווח הצידי הינו 4 מ' כלומר יש להשאיר 1.33 מ' כדי לעמוד במותר, המוצע 1.00 מ' מקו המגרש זאת אומר שאינו עומד במותר, עולה על שני שליש מרוחב המרווח		

בנוסף על עורך הבקשה לסגור את החלון הפונה צפונה ולהעבירו לחזית הדרומית. הבליטה למרווח אחורי - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום . מוצע בבקשה מרווח של 1 מ' לקיר ללא פתחים- עומד בדרישה הגשת תכנית צל - כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד על עורך הבקשה להציג תכנית צל בנוסף יש לבחון עם בוחנת התיק את מיקום הממ"ד. גובה בניה : ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג. המוצע בבקשה הינו בקומת הקרקע לכן לא עולה על הגובה המותר. שטחי בניה : שטח עיקרי ושירות : ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכלל הדיירים. סה"כ שטחים (על עורך הבקשה להציג היתר) : $124.97 = 32.03 + 92.94 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים מוצעים : 28.03 מ"ר. סה"כ : $124.97 + 28.03 = 153 \text{ מ"ר}$ ניתן לראות כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים		

חניה : מוצעת חניה מקורה מחוץ לתחום קווי הבניין בחזית קדמית – מערבית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה. מדובר בחניה עילית מקורה אשר הכניסה אליה הנו ישירות מהרחוב כך שיש לחשבה כשטח עיקרי מצד אחד ומצד שני היות והתכנית מתייחסת לשטחים מירביים אזי שטח זה נכלל בזכויות הבניה המותרות. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות,שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024. שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 44565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 44565א' תחילת תוקף 29/11/1996 התב"ע בסמכות מחוזית. 44565ב' תחילת תוקף 12/10/1998 כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 44565א סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 44565א זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה". סעיף זה הינו סעיף גורף המבטל את סעיף ההקלה ומנחה כי התכנית אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. יש לציין כי כל שינוי מהוראות התכנית העומד בתקנות מחייב פרסום הקלה.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמטיים הנספח שותק = מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה תוספת בניה בחזית מזרחית עורך הבקשה עומד בסעיף שלביות ביצוע אך יש להראות גג מרוצף ע"ג התוספת המוצעת. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5515 שהוגש מיום 14/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין, התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי. קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב-30% קיר ללא פתחים כלומר מותר לחרוג עד 1.20 מ'. התוספת המוצעת הינה חורגת ב- 1.20 מ' - עומד בדרישה. קו בניין אחורי- מוצע בבקשה תוספת אשר חורגת מקו הבניין,		

התוספת המוצעת ללא פתחים ופורסמו הקלות מקו בניין אחורי 30% בלי פתחים ובקו בניין צידי. קו הבניין הצידי הינו 4 מ', מותר לחרוג ב-30% כלומר מותר לחרוג עד 1.50 מ'. מוצע חורג ב- 1.30 מ' לכן עומד בדרישה. החניה המוצעת הנה מחוץ לקוו בנין וכמעט עד לגבול חלקה קדמי והמהווה סטיה ניכרת, כאשר לא ברור ע"ס מה מבוקשת חניה זו במרווח. התייחסות לתכנון – חו"ד אדריכלית : הבינוי המוצע לרבות הממ"ד אינו מתיישר עם הבינוי הקיים בחלקה לרבות זוויות הבינוי והתכנון בכללותו, כך שיש בנוסף לכך לקחת בחשבון תכנית צל לבינוי עתידי לדירה הצמודה וכן לדירות בקומה א'. יש לצמצם את הבינוי מצד אחד ולעמוד בזכויות הבניה המותרים ע"פ המפורט ב-"שטחי בניה" ומצד שני יש להציג בינוי המשתלב עם הבנין הקיים לרבות תכנית צ' רלוונטית לשכנים, ולאחר אישורה ע"י הצוות המקצועי יש לבצע תקנה 36/ פרסום לפי העניין. מס' קומות : ע"פ סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" המוצע בבקשה אינו מתייחס להגדלת מס הקומות. מס' יח"ד : ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" לא מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד. ממ"ד : מוצע ממ"ד בחזית מזרחית כ- 13.94 מ"ר נטו על עורך הבקשה לעמוד התנאים הבאים : פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות 9 מ"ר נטו = כ - 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי - אין לאחר את הממ"ד המוצע כיוון שעולה על השטח המותר יש לצמצם למותר או לחשב את ייתרת השטחים מעבר ל 12 מ"ר כשטח עיקרי.	

הבליטה למרווח הצידי - לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום . המרווח הצידי הינו 4 מ' כלומר יש להשאיר 1.33 מ' כדי לעמוד במותר, המוצע 1.00 מ' מקו המגרש זאת אומר שאינו עומד במותר, עולה על שני שליש מרוחב המרווח בנוסף על עורך הבקשה לסגור את החלון הפונה צפונה ולהעבירו לחזית הדרומית. הבליטה למרווח אחורי - לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום . מוצע בבקשה מרווח של 1 מ' לקיר ללא פתחים- עומד בדרישה הגשת תכנית צל - כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד על עורך הבקשה להציג תכנית צל בנוסף יש לבחון עם בוחנת התיק את מיקום הממ"ד. גובה בניה : ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג. המוצע בבקשה הינו בקומת הקרקע לכן לא עולה על הגובה המותר. שטחי בניה : שטח עיקרי ושירות : ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל		

השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכלל הדיירים. סה"כ שטחים (על עורך הבקשה להציג היתר): $124.97 = 32.03 + 92.94$ מ"ר סה"כ שטחים מוצעים: 28.03 מ"ר. סה"כ: $124.97 + 28.03 = 153$ מ"ר ניתן לראות כי המוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים חניה: מוצעת חניה מקורה מחוץ לתחום קווי הבניין בחזית קדמית – מערבית וכן הריסת גדר עבור שימוש החניה. מדובר בחניה עילית מקורה אשר הכניסה אליה הנו ישירות מהרחוב כך שיש לחשבה כשטח עיקרי מצד אחד ומצד שני היות והתכנית מתייחסת לשטחים מירביים אזי שטח זה נכלל בזכויות הבניה המותרו. הנחיות עיצוביות: ע"פ סעיף 10 (יד): שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת: מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024. שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 17/01/2024.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בניית ממ"ד מחוץ לקו בניין תוספת חניה מקורה הקלה בקו בניין אחורי 30% בלי פתחים הקלה בקו בניין צידי	26/09/2023	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
	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

לאחר ביצוע המשלוחים, לא התקבלו התנגדויות בתום מועד הקובע בחוק.

לפיכך אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

בנוגע לשאר הנושאים הדיון וההכרעה יהיו בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1991/0449.11</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הללי דוד
עורך הבקשה	מר אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אנטיגנוס 30, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3	אזור מגורים 5 מיוחד	941

תאור הבקשה

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש: 30143, חלקה: 142 24.

מצב מוצע:

עבור דירה מס' 8 מוצעת תוספת קומה חלקית ע"ג הגג הקיים במפלס +5.60.

כמו כן מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות

הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 0.7 מ' מעבר ל 9 המותרים

הקלה בגין ניווד זכיות מקומה א" לקומה ב'

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 05/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14 142.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה לעניין שינוי מחפוי האבן מהנדרש בהוראות התכנית. להלן הסעיף: חוות דעת תכנונית: יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. כתנאי להעברה לגורמים. חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת בהתאם לתוספות קיימות כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : חוות דעת תכנונית : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה בתאריך 19/06/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת. רקע מקדים : הבקשה נבחנה בפעימה הראשונה ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. דהיינו ע"פ חלוקה יחסית של כלל השטח המותר מכח התב"ע לכלל בעלי הזכויות בחלקה. ע"פ בחינה זו התקבלה חריגה בשטחי הבניה והבקשה נדחתה במתכונת. כפי שהורחב בהחלטת הוועדה מתאריך 16/06/2024 התקימה פגישה בן ר"צ ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות	15/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבניה ע"פ רצועות או ע"פ מדיניות של האגף ולאחר שר"צ בחנה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה הנוכחית. היות וכך בפעימה השניה נבחנה הבקשה ע"פ שיטת הרצועות. ע"ב הגיש סכמה והסבר מילולי לחישוב השטחים, וכן טבלת היתרים שהופקו בחלקה. ראה הרחבה בסעיף שטחי בניה. כמו כן מדרגות הפנים תוכננו מחדש כך שאינן סמוכות עוד לפתח החדש המוצע. נושא חיפוי האבן בתוספת המוצעת מובא שוב להכרעת הוועדה, ראה פירוט בסעיף הרלוונטי. להלן הנדרש לתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : קווי הבניין סומנו כנדרש תוך התיחסות להנחיות במדניות מהנדס העיר לעניין זה. החריגה המתקבלת בחזית מערבית מוצעת ע"ג בינוי קיים בהיתר, אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 8 (5). שטח עיקרי : בהתאם להחלטת הוועדה וכפי שהורחב לעיל ניתן בבקשה זו לחשב את אחוזי הבניה ע"פ שיטת הרצועות בהתחשב בכך שהוכחו היתרים בחלקה שהופקו ע"פ שיטה זו. התקבל חישוב שטח הרצועה הרלוונטית לבקשה באמצעות סכמה. להלן החישוב כפי שהוגש ע"י ע"ב : שטח נותר לניצול ברצועה : כ- 47.9 מ"ר (לאחר הורדת בינוי מאושר מחוץ לקווי הבניין : 17.27- מ"ר) סה"כ 6% הקלה כמותית (בחלוקה שווה) 7.06 מ"ר סה"כ הקלה 2.5% (בחלוקה שווה) 2.94 מ"ר סה"כ יתרה : $47.9 + 7 + 2.9 = 57.09$ מ"ר סה"כ מוצע : 55.3 מ"ר. $57.09 >$ מ"ר היות ומוצע שטח גם מכח הקלה כמותית ע"ב נדרש להגיש		

טבלת היתרים שהופקו בחלקה תוך התיחסות מפורטת לשטח שאושר מכח הקלות כמותיות וזאת עבור בחינת עמידה בשטח ההקלות הכמותיות. הוגשה טבלה כזו במייל בהליך בחינת הבקשה, יש להטמיע אותה ע"ג ההרמוניקה. מדרגות קלות : בפתיחת הבקשה בחזית צפונית הוצעו מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80 מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה. יצויין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות. כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'. כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשר. לאחר קבלת החלטת ועדה ופגישה שהתקיימה עם ר"צ תוקנה ההרמוניקה והמדרגות מוצעות כעת כבנויות ומחושבות במניין השטחים העיקריים וזאת ע"פ סעיף 4 בפרק ו' בתכנית מתאר 62 : "אפשר יהיה להקים בגובה של קומה אחת מעל הקרקע מדרגות מבחוץ לכל בית בכל איזור מגורים, אם תהיינה אלא צמודות בשלמותן לבית, והשטח שעליו תוקמנה מדרגות אלא ביחד עם שטח הבית לא יעלה על השטח המותר של הבית. (עיקרי)" כמו כן המדרגות מוצעות לכיוון חזית אחורית בלתי נצפית, בתחום קווי הבניין, ותכנון הפנים השתנה כך שמדרגות אלו כבר אינן סמוכות למדרגות הפנים. תכנית צל לתב"ע נפחית : הוגש סימון מיקום אופציונאלי לתכנית צל תוך שמירה על 3 קומות בחדר כנדרש במדניות. קיצוץ עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –	

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . קיצוז עובי קיר חושב כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. כתנאי להעברה לגורמים. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת בהתאם לתוספות קיימות כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b		
התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת אשר חורגת מהיתרה הקיימת כאשר לא נימצא מקור זכויות לחריגה. מעבר לכך נושא השטחים לא הוצג כנידרש ע"פ מדניות האגף. כמו כן מוצע פתח חליפי לדירה כאשר הגישה אליו הינה ממדרגות פלדה אשר לא ניתנות לאישור כנוהל אגפי (למעט מדרגות חירום) וכן לא התקבל הסבר המצדיק את שינוי הפתח המבוקש. ראה הרחבה בפירוט מטה. מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא חיפוי האבן באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יצויין כי טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה.	19/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א של הבקשה. הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצויין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין מערבי-צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6		

מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבנין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין האחורי - צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש. יצויין כי בחזיתות הצידיים מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה. ע"פ מדיניות האגף לתבע"יות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2×2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2×2 קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים. כמו כן את קווי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון עניין קביעת קו הבנין : תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קו בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון. במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קו בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמוכן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה), לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קו הרי הוא מקיים את הוראות התכנית. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית.		

ע"פ סעיף 8(5) שפורט לעיל: "בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..." החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ אין מניעה לאשרו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)(5) בתקנון התכנית: זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות. יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)(5) המאפשר חריגה מקווי בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקווי בנין בגבול סטיה ניכרת לבין קווי בנין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה . יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראייה ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת ההגשה. בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)(5) לעניין החריגה מקווי בנין, אך הפרשנות שהציג עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת. יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבנין הנוכחי. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"פ מדניות האגף לתבע"יות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.	

היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קוי הבניין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבניין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים : סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים + תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $732.84 = 1,114 - 381.16 / 8$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $91.6 = 732.84 / 8$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a. דהיינו יתרה מכח התב"ע: 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר $732.84 >$ היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבועי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש : לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 1991/449.08 ובו אושרו 90.48 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר $= 91.6 - 90.48$ התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו -2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה.		

להלן חישוב 6% : $7 \text{ מ"ר} = 0.06/8 * 941$ להלן חישוב 2.5% : $2.9 = 0.025/8 * 941$ $2.9 + 7 = 9.9$ מ"ר מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות : $9.9 + 1.12 = 11.02$ כ- מ"ר סה"כ מוצע : 47.23 מ"ר > 11.02 , ניתן לראות כי המוצע חורג מהמותר. היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. יצוין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר. על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף : ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה הנוכחית. יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה 1991/449.08 רשום שנותרו למבקש כ-7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה. מדרגות קלות : בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80 מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה. יצוין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות. כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'. כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות		

המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשרן. כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קוי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאושר מבחינה חזותית. מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה. יש להסיר את המדרגות מהבקשה. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. קיזוז עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור		

בניין. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת אשר חורגת מהיתרה הקיימת כאשר לא נימצא מקור זכויות לחריגה. מעבר לכך נושא השטחים לא הוצג כנידרש ע"פ מדניות האגף. כמו כן מוצע פתח חליפי לדירה כאשר הגישה אליו הינה ממדרגות פלדה אשר לא ניתנות לאישור כנוהל אגפי (למעט מדרגות חירום) וכן לא התקבל הסבר המצדיק את שינוי הפתח המבוקש. ראה הרחבה בפירוט מטה. מעבר לכך מובא להכרעת הוועדה נושא חיפוי האבן באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יצוין כי טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה. התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א של הבקשה. הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים.	04/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יצויין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי - צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין מערבי - צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדיניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה		

לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין האחורי - צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש. יצויין כי בחזיתות הצידיים מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה. ע"פ מדיניות האגף לתבוע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין x 2 קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט x 2 קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים. כמו כן את קו המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון עניין קביעת קו הבנין : תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קו בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון. במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קו בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמובן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה), לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קו הרי הוא מקיים את הוראות התכנית. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית. ע"פ סעיף 8 5) שפורט לעיל : "בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..." החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ		

אין מניעה לאשרו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)5) בתקנון התכנית : זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות. יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)5) המאפשר חריגה מקוו בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקוו בנין בגבול סטיה ניכרת לבין קוו בנין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה . יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראייה ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת ההגשה. בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)5) לעניין החריגה מקוו בנין, אך הפרשנות שהציג עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת. יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבנין הנוכחי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"פ מדניות האגף לתבע"יות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קוי הבניין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש.		

היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבניין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים : סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים + תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $732.84 = 1,114 - 381.16 / 8$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $91.6 = 732.84 / 8$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a. דהיינו יתרה מכח התב"ע : 732.84 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר > 732.84 היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצוין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש : לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 1991/449.08 ובו אושרו 90.48 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר $= 91.6 - 90.48$ התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו -2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה. להלן חישוב 6% : $0.06 / 8 * 941 = 7$ מ"ר להלן חישוב 2.5% :		

$2.9 = 0.025/8 \cdot 941$ $2.9 + 7 = 9.9$ מ"ר מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות: $9.9 + 1.12 = 11.02$ כ- מ"ר סה"כ מוצע: 47.23 מ"ר > 11.02, ניתן לראות כי המוצע חורג מהמותר. היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. יצויין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר. על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף: ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה גם בבקשה הנוכחית. יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה $1991/449.08$ רשום שנותרו למבקש כ- 7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה. מדרגות קלות: בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס $+2.80$ מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה. יצויין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות. כנוהל לא ניתן לאשר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'. כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשר. כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קוי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאושר מבחינה חזותית.		

מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה. יש להסיר את המדרגות מהבקשה. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. קיזוז עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה :		

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : טרם דיון התקבלה פניה מע"ב ועו"ד שרון אבני אודות מס' סעיפים שנבחנו בבקשה.	28/05/2024	חוות דעת תכנונית

התקיימה פגישה עם ר"צ אשר תגובתה וסיכומה סרוק בא.א של הבקשה. הנושאים יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצויין כי הפגישה התקיימה אודות בקשה ספציפית זו ולא ניתן להקיש לתיקים אחרים. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...		

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 6 מ' מחזית דרומית קדמית הפונה לרח' אנטיגנוס. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר ומדניות אגף רישוי לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין צפוני – דרומי – 6 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין מערבי-צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין צפוני – אחורי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות אגף רישוי בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ-3 מ', וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין האחורי-צפוני שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. קווי הבניין סומנו ע"י ע"ב כנדרש. יצויין כי בחזיתות הצידיות מוצג קו בניין המסומן בקו נקודה אדום אך הוא אינו הקו הנכון, יש לדייקו ע"פ המסומן ע"ג ההרמוניקה. ע"פ מדניות האגף לתב"עות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין x 2 קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט x 2 קומות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. לא התקבלה סכמה, ראה הרחבה בסעיף שטחים. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו.		

מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון עניין קביעת קו הבנין : תקנון התכנית כפי שפורט לעיל קבע את המרווחים כאשר מדיניות האגף לעניין השמירה על מרווח של 6 מ' מהבנין הסמוך מחייבת חלוקה שווה כך שייקבע קו בנין של 3 מ' בכל חלקה ע"מ לשמור על שוויון. במקרה הנוכחי ולאחר שיחה עם מתנאל ע"ב ובמידה ויציג לנו הוכחה שבתיקים קודמים בחלקה הנוכחית הופקו היתרי בניה עם קו בנין שסומן במרווח קטן יותר מגבול החלקה אך כמובן שומר על המרחק של 6 מ' מבנין לבנין (כפי שכנראה מתברר מאחד התיקים שבדקנו בפגישה), לא תהיה לנו מניעה מלהמשיך באותו קו הרי הוא מקיים את הוראות התכנית. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין 2023/5654 שהוגש מיום 27/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים לענין בינוי החורג בחזית מערבית. ע"פ סעיף 58) שפורט לעיל : "בבנין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבנין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבנין..." החריגה מוצעת ע"ג בינוי המאושר בתיק מס' 1991/449.08 ע"כ אין מניעה לאשרו. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני נידון נושא חישוב זכויות הבניה מול סעיף 8(ו)5) בתקנון התכנית : זכויות הבניה כאמור בהוראות התכנית הנן פועל יוצא של אפשרויות הבניה הנקבעות ע"פ המרווחים המזעריים בהוראות. יש לבצע אבחנה בין סעיף 8(ו)5) המאפשר חריגה מקו בנין בהתאם לקונטור בנין קיים ואשר מתייחס לחריגה מקו בנין בגבול סטיה ניכרת לבין קו בנין/מרווחים המשמשים לחישוב זכויות הבניה . יש לציין שכך ההתנהלות באגף בתכנית זו וממשיכים באותה שיטה, כאשר חשוב לציין שקומת הקרקע הקיימת בחזית המערבית איננה מהווה חלק מהבנין המקורי, ראייה ע"כ תשריט הבית המשותף אשר הציג ע"ב על גבי הרמוניקת ההגשה. בכל זאת, ככל ויוכח שהחריגה מהמרווח של קומת הקרקע בחזית מערבית זו בוצעה ע"ס היתר בניה, אין בעיה בשימוש בסעיף 8(ו)5) לענין החריגה מקו בנין, אך הפרשנות שהציג		

עו"ד אבני בפגישה ואשר מהותה שסעיף זה מתייחס גם לחישוב זכויות הבניה איננה מקובלת על ר"צ ולצניעות דעתה הנה פרשנות מרחיקת לכת. יש לציין שגם בהיתרים קודמים ההתייחסות לנושא זה היתה דומה, כולל בהיתרים בבניין הנוכחי. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הקומה מתחלקת תוך התייחסות לקו שוויון. חציה לתכנית צל בתת הקרקע עבור קומת הקרקע וחציה לקומה א' עבור תוספת בגג במפלס +5.60. התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של +8.60 מ' + 110 ס"מ מעקה גג. פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לחריגה בכ- 70 ס"מ מעבר ל 9 מ' המותרים.		

אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"פ מדניות האגף לתב"ע נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. היתרה המתקבלת הינה השטח המותר לתוספת מעבר לשטח הדירות הקיימות. כאמור בסעיף קווי בניין שלעיל סומנו קווי הבנין כנדרש (למעט דיוק קוי הבניין הצידיים), אך לא הוצגה סכמה המשקפת את חישוב השטחים. יש להציג כנדרש. היות ומתנהלת בקשה נוספת המיוחסת לדירה בבניין נשוא הבקשה בתיק מס' 91/449.11 נושא השטח מובא בצורה עקרונית עבור בחינה גסה של השטחים המוצעים : סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 557 = 1,114$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים + תשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) מ"ר $732.84 = 1,114 - 381.16 / 8$ – סה"כ יתרה מכח התב"ע. מ"ר $91.6 = 732.84 / 8$ שטח תוספת מותר לכל יח"ד מכח יתרת זכויות בתב"ע. (יצוין כי קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב בתיק מס' 91/449.11 מתקבל כי הבניה הקיימת בהיתר בחלקה אינה חורגת מהמותר מכח התב"ע. יש לצרף גם לתיק זה את הטבלה בצורה מפורטת בהתאם להערות המצורפות להרמוניקה a. דהיינו יתרה מכח התב"ע : 732.84 מ"ר		

סה"כ שטח תוספות בהיתרים כ- 566.55 מ"ר > 732.84 היות ואין חריגה בשטחים הקיימים ניתן לבקש גם הקלות כמותיות כפי שיפורט בהמשך. יצויין כי יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבועי. ככל ויש אי התאמות להיתרים יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה. מעבר לכך על ע"ב ראשית להגיש תשריט בית משותף מלא לאגף. בחינת השטח המבוקש : לדירה נשואת הבקשה הופק היתר בניה בתיק מס' 1991/449.08 ובו אושרו 90.48 מ"ר. דהינו קיימת למבקש יתרה מכח התב"ע בסה"כ של כ- 1.12 מ"ר = 91.6-90.48 התוספת המוצעת מבוקשת כאמור גם מכח הקלות כמותיות 6% ו -2.5% אשר פורסמה לגביהן הקלה בהליך פתיחת הבקשה. להלן חישוב 6% : $0.06/8 * 941 = 7 \text{ מ"ר}$ להלן חישוב 2.5% : $0.025/8 * 941 = 2.9$ $2.9 + 7 = 9.9$ מ"ר מכח הקלות כמותיות. יתרה + הקלות כמותיות : $9.9 + 1.12 = 11.02$ כ- 11.02 מ"ר סה"כ מוצע : 47.23 מ"ר > 11.02 , ניתן לראות כי המוצע חורג מהמותר. היות וכך לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. יצויין כי ככל ותצומצם התוספת יש לוודא כי קיים די שטח עבור עליה לקומה נוספת. השטח הנדרש כ- 14 מ"ר. על ע"ב לתת את תשומת הלב לנושא זה. מפגישה שהתקיימה טרם הדיון עם ע"ב ראש הצוות ועו"ד שרון אבני לעניין שיטת חישוב זכויות הבניה רצועות / לפי המדיניות של האגף : ר"צ בחנתה את הנושא וכן שוחחה עם ע"ב מתנאל כך שלפי מה שהציג ככל הנראה ההיתרים שהופקו בחלקה כולם הסתמכו על חישוב ברצועות (ע"פ השיטה הישנה) היות וכך, וע"מ לא לגרום לעוול לדיירים ולפנים משורת הדין ניתן להמשיך באותה שיטה		

גם בבקשה הנוכחית. יש לציין שע"פ היתר קודם שהוצג בפגישה 1991/449.08 רשום שנותרו למבקש כ-7 מ"ר בלבד ולא עשרות מטרים כפי שהובן מעורכי הדין במהלך הפגישה. ש. שירות: לא מוצעים בבקשה שטחי שירות. מדרגות קלות: בחזית צפונית מוצעות מדרגות קלות המובילות מקומת הקרקע לדירה נשואת הבקשה במפלס +2.80 מדרגות אלו מהוות כניסה חדשה לדירה כאשר הפתח הקיים מחדר המדרגות מוצע לאטימה. יצויין כי המדרגות מוצעות ע"ג שטח משותף כאשר בסעיף התימוכין הקנינים ניתן לראות כי התקבלו החתימות הנדרשות. כנוהל לא ניתן לאחר מדרגות קלות למעט מדרגות חילוץ, וגם אלו במבני ציבור וכו'. כמו כן מיקום המדרגות הינו מתוכנן בסמוך למדרגות הפנימיות המוצעות לקומה הנוספת, התכנון מהווה תקדים לפיצול הדירה ולא ניתן לאשר. כמו כן אמנם המדרגות מוצעות בתחום קוי הבניין אך כאמור לא ניתן לתכנן מפלדה, ובינוי עבור המדרגות אינו יאושר מבחינה חזותית. מעבר לכך כל בינוי יחוייב בחישוב השטח במניין שטחי הבניה העיקריים אשר כפי שפורט לעיל, לא קיימת יתרה ואף קיימת חריגה. יש להסיר את המדרגות מהבקשה. מרפסות גג: קומה ב' מפלס +5.60 מוצעת מרפסת גג בשטח של כ – 10.06 מ"ר. המרפסת פונה לכיוון חזית דרומית, מוצעת בתחום קווי הבניין וחושבה במניין שטח שירות למרפסות גג. כמו כן המרפסת מוצעת ע"ג בינוי המאושר בהיתר בתיק מס' 1991/449.08.		

תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הגשת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קניינים : מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית דהיינו שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבנין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבנין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבנין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בטופס 1 המצורף בארכיב נמצא כי קיימות 5 חתימות מלבד הבמקש. הבקשה עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. איחוד / חלוקה : ע"פ תיק המידע בסעיף 11 : יש להתייחס לחלקות 24 ו- 142 בגוש 30143 כיחידה רשומה אחת מאחר ואוחדו באמצעות רישום בית משותף. אכן חישוב הקלות כמותיות חושב מאיחוד החלקות בסה"כ של כ- 941 מ"ר. קיזוז עובי קירות :		

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת. תנאים לדיון : איכות הסביבה –בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 21/12/2023 ע"י כהנא ענבל סבי.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 0.7 מ"מ מעבר ל 9 המותרים הקלה בגין ניווד זכיות מקומה א"מ לקומה ב"מ הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה בתוכניות שהופקדו עד לתאריך 1.8.89	14/11/2023	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה נושא ההקלה החסרה לעניין שינוי מחפוי האבן מהנדרש בהוראות התכנית.

להלן הסעיף:

חוות דעת תכנונית:

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. כתנאי להעברה לגורמים.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

(ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת בהתאם לתוספות קיימות כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי.

נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות וקיימות תוספות בחלקה שחופו באבן מסותתת.

יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2024/0176.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות סה"כ 5 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קונבר עומר
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ג'דיד סמטה 4, 0, ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' אל ג'דיד סמטה 4 בשכונת ג'בל מוקאבר.

היתרים קודמים :

ללא היתרים קודמים, חלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן 3 קומות 5 יח"ד חדשות, מעלית עם יציאה לגג, חניה פתוחה סה"כ 6 מק"ח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות לפי תקנה 149 :

1.הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים

2.הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד

3.הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 5.0 מ'

תום מועד התנגדויות בתאריך 22/10/2024 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 26/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. הבעלות נבדקה ואושרה מחדש בהתאם לנוהל 2024. כלל הליקויים תוקנו כנדרש, מובא לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.
15/10/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2683 תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 26/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.

להלן התייחסות להחלטת וועדה : הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 כאשר נמצא שיש להשלים צו ירושה בהתאם למס רכוש שנתקבל וזאת כתנאי לדיון נוסף. נבדק ע"י האני פירו מתאריך 17/09/2025 : הוכחת בעלות הושלמה , אושר כתנאי להוצאת היתר. כמו כן יש לתקן את הבקשה בהתאם לפירוט להלן כולל חריגה בשטחי שירות ובמס' יחידות הדיור המהווה סטיה ניכרת. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : שטחי בניה : מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש. חישוב: 1301 מ"ר (שטח המגרש) x 37.5% = 487.88 מ"ר. מוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 479.03 מ"ר- עומד במותר (יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה) מוצע שטח עיקרי : 485.32 מ"ר, עומד במותר. שטח שירות : מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשטחי השירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים" חישוב: 487.88 מ"ר (שטח המגרש) x 8% = 39.03 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים מחסנים השטחים לטובת גרם מדרגות פנימי משותף הינם עפ"י הצורך לא כלולים בשטחים אלו. מוצע שטחי ממ"דים של סה"כ 75.12 מ"ר אשר עולה על המותר כך שישנה חריגה של 36.09 מ"ר בשטחי שירות , מה שמהווה סטיה ניכרת. בבחינה נוספת בהוראות התקנון, זכויות השירות מוגדרות עבור מחסנים בלבד ושאר שטחי השירות מותרים מעבר ל-8% בסעיף 8א), במסגרת הבקשה לא מוצע אחסנה ולפיכך עומד במותר. מס' יח"ד :		

ע"פ התכנית החלה סעיף 8ז' "לא תותר בנית יותר מ- 3 יח"ד לדונם- כלומר 1000 מ"ר : $3 = 333.33$ מ"ר ליח"ד- חישוב- שטח המגרש 1301 מ"ר : 6 יח"ד מוצעות = 216.83 מ"ר > 333.33 מותר - המוצע לא עומד במותר, מותר עפ"י התכנית החלה 4 יח"ד. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה : תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 4 יח"ד x $20\% = 0.80$ עפ"י החישוב יש לאשר תוספת יח"ד נוספת כלומר 5 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. יש לעמוד במוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד ומוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה " הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד " - כנדרש חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנית לעניין מס יח"ד. מס' יח"ד צומצם ל-5 יח"ד, ממוצע הדירות 105.24 מ"ר. פורסמה הקלה למספר הקומות ומספר יח"ד, תום מועד התנגדויות בתאריך 22/10/2024 , ללא התנגדויות. עומד במותר. מרפסות זיז : במפלסים +3.00 , +6.00 מוצעות 2 מרפסות a-b : מרפסת a מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מרפסת b מוצע מחוץ קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים :		

עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח: תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח: המרפסת מוצעת בחזית צידית וחורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה מתאימה " הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " – בנוסף יש לעמוד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש(הקטן מבניהם)- המרווח הינו 4.00 מ' $\times 10\% = 0.4$ מ' מותר, מוצע בבקשה חריגה של כ- 58 ס"מ, לא עומד במותר יש לצמצם למותר. מוצע: שתי מרפסות זיז בחזית האחורית במפלסים הנ"ל. מרפסת דרומית-מערבית עונה לדרישות לעיל. מרפסת דרומית-מזרחית עונה לדרישות הנ"ל ועומדת במותר בכפוף להקלה עד 30% ללא פתחים. תכנית בינוי: ע"פ סעיף 8(ח) תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו עולה על דונם, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית. נוסף כתנאי להיתר. גדרות: יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזית לא יעלו על 1.2 מ'-פורסמה הקלה "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 5.0 מ"ר"- מוצע בבקשה גובה קיר תמך כ- 4.90 מ' בין השטח הפתוח לחניה, אין לאשר גובה קיר זה כיוון שנראה כי יש אפשרות לתת דירוג 1 לפחות כדי לעמוד ב- 3 מ'. מוצע קירות תמך מדורגים, עומד במותר. בנוסף יש לעמוד בגובה גדרות של 1.2 מ' ולא יותר, יש להתאים עומד במותר.		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/11/2024 ע"י שעיו גאולה- עפ"י אישור הסדרי תנועה המעבר לחניה דרך מגרש ציבורי. התקבל אישור מבני ציבור (ראה מצורף לאישור תנועה) ע"י ענת קליינמן לפיו יידרש כתנאי להיתר קבלת אישור נכסים וכלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבורי כמעבר לחניה. בנוסף על עורך הבקשה להוסיף את הדרך המאושרת ע"י הסדרי תנועה ע"ג ההרמוניקה במבוקשת, ראה בהרמוניקה a - ייבחן בשנית כחלק מאישור תכנית הפיתוח אשר מהווה תנאי לקבלת היתר. אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 30/09/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח1 בנפח 350 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. הערה חשובה : ע"פ סעיף 8ג' "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת" – יש לציין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a . מצוין ע"ג החזיתות, עומד במותר. כלל הליקויים תוקנו כנדרש.		
הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 כאשר נמצא שיש להשלים צו ירושה בהתאם למס רכוש שנתקבל וזאת כתנאי לדיון נוסף. כמו כן יש לתקן את הבקשה בהתאם לפירוט להלן כולל חריגה בשטחי שירות ובמס' יחידות הדיור המהווה סטיה ניכרת.	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: שטחי בניה: מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש. חישוב: 1301 מ"ר (שטח המגרש) $\times 37.5\% = 487.88$ מ"ר. מוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 479.03 מ"ר - עומד במותר(יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה) שטח שירות: מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשטחי השירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים" חישוב: 487.88 מ"ר (שטח המגרש) $\times 8\% = 39.03$ מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים מחסנים השטחים לטובת גרם מדרגות פנימי משותף הינם עפ"י הצורך לא כלולים בשטחים אלו. מוצע שטחי ממ"דים של סה"כ 75.12 מ"ר אשר עולה על המותר כך שישנה חריגה של 36.09 מ"ר בשטחי שירות, מה שמהווה סטיה ניכרת. מס' יח"ד: ע"פ התכנית החלה סעיף 8ז' "לא תותר בנית יותר מ- 3 יח"ד לדונם- שלומר 1000 מ"ר: $3 = 333.33$ מ"ר ליח"ד- חישוב- שטח המגרש 1301 מ"ר : 6 יח"ד מוצעות $= 216.83$ מ"ר > 333.33 מותר - המוצע לא עומד במותר, מותר עפ"י התכנית החלה 4 יח"ד. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה: תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 4 יח"ד $\times 20\% = 0.80$ עפ"י החישוב יש לאשר תוספת יח"ד נוספת כלומר 5 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. יש לעמוד במוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד ומוצע הדירות כדי		

לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה " הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד " - כנדרש חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנית לעניין מס יח"ד. מרפסות זיו : במפלסים +3.00 , +6.00 מוצעות 2 מרפסות b-a : מרפסת a מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מרפסת b מוצע מחוץ קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח : המרפסת מוצעת בחזית צידית וחורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה מתאימה " הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " – בנוסף יש לעמוד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש(הקטן מבניהם)- המרווח הינו 4.00 מ' x 10% = 0.4 מ' מותר, מוצע בבקשה חריגה של כ- 58 ס"מ, לא עומד במותר יש לצמצם למותר.		

תכנית בינוי : ע"פ סעיף 8(ח) תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו עולה על דונם, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית. נרשם כתנאי להיתר. גדרות : יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזית לא יעלו על 1.2 מ'-פורסמה הקלה "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 5.0 מ"ר"- מוצע בבקשה גובה קיר תמך כ- 4.90 מ' בין השטח הפתוח לחניה, אין לאשר גובה קיר זה כיוון שנראה כי יש אפשרות לתת דירוג 1 לפחות כדי לעמוד ב- 3 מ'. בנוסף יש לעמוד בגובה גדרות של 1.2 מ' ולא יותר, יש להתאים. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/11/2024 ע"י שעי גאולה- עפ"י אישור הסדרי תנועה המעבר לחניה דרך מגרש ציבורי. התקבל אישור מבני ציבור (ראה מצורף לאישור תנועה) ע"י ענת קליינמן לפיו יידרש כתנאי להיתר קבלת אישור נכסים וכלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבורי כמעבר לחניה. בנוסף על עורך הבקשה להוסיף את הדרך המאושרת ע"י הסדרי תנועה ע"ג ההרמוניקה במבוקשת, ראה בהרמוניקה a אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 30/09/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר, לצייין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. הערה חשובה : ע"פ סעיף 8ג' "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לצייין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה.		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי 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 : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2683א תחילת תוקף 08/07/1996, אזור מגורים 6. תכנית מתאר מקומית לירושלים. סטייה ניכרת : בתכנית החלה אין התייחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה אין נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית החלה אין התייחסות לסעיף שלביות ביצוע.	12/03/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5148 שהוגש מיום 15/2/52024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קיימים חריגות מקו הבניין הלא הפירוט : במפלס +0.00 קיימת חריגה של כ- 50 ס"מ בחזית צפונית שהינה חזית אחורית, פורסמה הקלה " הקלה בקו י בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " - כנדרש. כיוון שבתכנית החלה אין סעיף סטייה ניכרת יש לאפשר לחרוג עד 10% מהמרווח לחזית אחורית- המרווח הינו 5.00 מ' x 10% = 50 ס"מ - עומד במותר בקומה זו קיימת חריגה נוסף מקו הבניין לקיר ללא פתחים בחזית צידית, פורסמה הקלה " הקלה בקו י בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " - כנדרש. לבניית קיר שאין בו פתחים, יש להשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הינו 4.00 מ' x = 30% = 1.2 מ' מוצע בבקשה זו בליטה של כ- 47 ס"מ - ניתן לאשר. במפלס +3.00 מוצעים אותם בליטות אשר אושרו במפלס +0.00 לכן ניתן לאשר (קיימת בליטה למרפסת זיז יש להראות התייחסות בסעיף מרפסות) במפלס +6.00 מוצעים אותם בליטות אשר אושרו במפלס +0.00 לכן ניתן לאשר (קיימת בליטה למרפסת זיז יש להראות התייחסות בסעיף מרפסות) שטחי בניה : מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש. חישוב: 1301 מ"ר (שטח המגרש) x 37.5% = 487.88 מ"ר. מוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 479.03 מ"ר- עומד במותר(יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה)		

שטח שירות : מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשטחי השרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים" חישוב: 487.88 מ"ר (שטח המגרש) x 8% = 39.03 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים מחסנים השטחים לטובת גרם מדרגות פנימי משותף הינם עפ"י הצורך לא כלולים בשטחים אלו. מוצע שטחי ממ"דים של סה"כ 75.12 מ"ר אשר עולה על המותר כך שישנה חריגה של 36.09 מ"ר בשטחי שירות, מה שמהווה סטיה ניכרת. מס' יח"ד : ע"פ התכנית החלה סעיף 8ז' "לא תותר בנית יותר מ- 3 יח"ד לדונם- שלומר 1000 מ"ר : 3 = 333.33 מ"ר ליח"ד- חישוב- שטח המגרש 1301 מ"ר : 6 יח"ד מוצעות = 216.83 מ"ר > 333.33 מותר - המוצע לא עומד במותר, מותר עפ"י התכנית החלה 4 יח"ד. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה : תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 4 יח"ד x 20% = 0.80 עפ"י החישוב יש לאשר תוספת יח"ד נוספת כלומר 5 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. יש לעמוד בממוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד וממוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה " הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד " - כנדרש חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנית לעניין מס יח"ד. מס' קומות : ע"פ התכנית החלה סעיף 8ב' "גובה הבניין לא יעלה על שתי		

קומות" עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) סעיף 2(8)ב' אם מס הקומות המותרות עפ"י התכנית החלה בין 1-2 קומות יש אפשרות להוסיף קומה נוספת בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה "הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יחיד" - כנדרש מוצע בבקשה 3 קומות 2 מכוח התכנית החלה ו-1 מכוח התקנות סה"כ 3 קומות יש לאשר. ממ"ד : התכנית החלה עפ"י סעיף 8א' חישוב מרחב המוגן עפ"י התקן. מוצעים בבקשה 2 עמודות ממ"דים ל- 6 יחיד אשר מתפרסות ל- 3 קומות, גודל הממ"דים זהה לכל יחיד כ- 13.28 מ"ר ברוטו- אך מצד שני סה"כ שטחי שירות הנו מעל המותר ומהווה סטיה ניכרת. מרפסות זיו : במפלסים +3.00 , +6.00 מוצעות 2 מרפסות a-b : מרפסת a מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מרפסת b מוצע מחוץ קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות.		

מרווח: המרפסת מוצעת בחזית צידית וחורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה מתאימה " הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " – בנוסף יש לעמוד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש(הקטן מבניהם)- המרווח הינו $4.00 \text{ מ' } \times 10\% = 0.4 \text{ מ'}$ מותר, מוצע בבקשה חריגה של כ- 58 ס"מ, לא עומד במותר יש לצמצם למותר. תכנית בינוי : ע"פ סעיף 8(ח) תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו עולה על דונם, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית. נרשם כתנאי להיתר. גדרות : יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזית לא יעלו על 1.2 מ'-פורסמה הקלה "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 5.0 מ"ר"- מוצע בבקשה גובה קיר תמך כ- 4.90 מ' בין השטח הפתוח לחניה, אין לאשר גובה קיר זה כיוון שנראה כי יש אפשרות לתת דירוג 1 לפחות כדי לעמוד ב- 3 מ'. בנוסף יש לעמוד בגובה גדרות של 1.2 מ' ולא יותר, יש להתאים. חיזוק מבנים : לא נדרש כיוון שמוצעת בנייה חדשה. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 03/12/2024 ע"י שרית אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/11/2024 ע"י שעיו גאולה- עפ"י אישור הסדרי תנועה המעבר לחניה דרך מגרש ציבורי. התקבל אישור מבנה ציבור (ראה מצורף לאישור תנועה) ע"י ענת קליינמן "אכן הכביש הקיים נלקח בחשבון בתכנון כדי לאפשר		

לשכנים את הגישה לבתים. אך כיוון שהמבקש יעשה שימוש בשטח חום, להבנתי נדרש הסכם מול הנכסים, מכותבת יעל דרייפוס". עפ"י המייל מול ענת נדרש כתנאי להיתר קבלת אישור נכסים וכלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבורי כמעבר לחניה. בנוסף על עורך הבקשה להוסיף את הדרך המאושרת ע"י הסדרי תנועה ע"ג ההרמוניקה במבוקשת, ראה בהרמוניקה a אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור מאגף שפ"ע בתאריך 22/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 30/09/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח1 בנפח 350 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכל העיר : סומן לא שייך מצורף מייל של דניאל סומן ע"י גלית נחום. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 12/12/2024 ע"י חמארשה דאנא. אישור מחלקת המאור : התקבל אישור מחלקת המאור בתאריך 24/09/2024 ע"י שניר קהת. הערה חשובה : ע"פ סעיף 8ג' "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לציין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a		

הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 כאשר נמצא שיש להשלים צו ירושה בהתאם למס רכוש שנתקבל וזאת כתנאי לדיון נוסף. כמו כן יש לתקן את הבקשה בהתאם לפירוט להלן כולל חריגה בשטחי שירות ובמס' יחידות הדיור המהווה סטיה ניכרת. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: שטחי בניה: מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש. חישוב: $1301 \text{ מ"ר} (\text{שטח המגרש}) \times 37.5\% = 487.88 \text{ מ"ר}$. מוצע בבקשה שטח עיקרי בסך של 479.03 מ"ר- עומד במותר(יש להציג הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה) שטח שירות: מניין השטחים נבחן עפ"י התכנית החלה, מגורים 6, עפ"י סעיף 8א' "זכויות הבניה לשטחי השרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים" חישוב: $487.88 \text{ מ"ר} (\text{שטח המגרש}) \times 8\% = 39.03 \text{ מ"ר}$- בבקשה זו לא מוצעים מחסנים השטחים לטובת גרם מדרגות פנימי משותף הינם עפ"י הצורך לא כלולים בשטחים אלו. מוצע שטחי ממ"דים של סה"כ 75.12 מ"ר אשר עולה על המותר כך שישנה חריגה של 36.09 מ"ר בשטחי שירות, מה שמהווה סטיה ניכרת.	12/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מס' יח"ד : ע"פ התכנית החלה סעיף 8ז' "לא תותר בניית יותר מ- 3 יח"ד לדונם- שלומר 1000 מ"ר : $3 = 333.33$ מ"ר ליח"ד- חישוב- שטח המגרש 1301 מ"ר : 6 יח"ד מוצעות = 216.83 מ"ר > 333.33 מותר - המוצע לא עומד במותר, מותר עפ"י התכנית החלה 4 יח"ד. להלן התנאים הנבחנים לתוספת יח"ד מעל המותר בתכנית החלה : תוספת יח"ד נוספות בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותרות לבניה ע"פ התכנית החלה- מותר 4 יח"ד x $20\% = 0.80$ עפ"י החישוב יש לאשר תוספת יח"ד נוספת כלומר 5 יח"ד, בעמידה בכל התנאים מטה. יש לעמוד במוצע הדירות העולה על 80 מ"ר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב כל יח"ד ומוצע הדירות כדי לבחון עמידה בתנאי זה. בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה " הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד " - כנדרש חתימות ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש- המבקש הינו בעלים יחיד לכן לא נדרש. לאחר הצגת עמידה בכלל התנאים הבקשה תיבחן שנית לעניין מס יח"ד. מרפסות זיז : במפלסים +3.00 , +6.00 מוצעות 2 מרפסות b-a : מרפסת a מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים : עומק : ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח : המרפסת מוצעת בתוך תחום קווי הבניין- לכן עומד. מרפסת b מוצע מחוץ קווי הבניין להלן בחינת באם עומדת בכלל התנאים :		

עומק: ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' ללא פרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים- שטח ומרווחים)- מוצע עומק של כ- 1.50 מ' – ניתן לאשר. שטח: תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות מקורות או לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- גודל המרפסת הינה כ- 9.12 מ"ר עומד במותר, כלל המרפסות בבקשה זהות לכן אין צורך להציג את ממוצע המרפסות. מרווח: המרפסת מוצעת בחזית צידית וחורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה מתאימה " הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים " – בנוסף יש לעמוד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש(הקטן מבניהם)- המרווח הינו $4.00 \text{ מ' } \times 10\% = 0.4 \text{ מ'}$ מותר, מוצע בבקשה חריגה של כ- 58 ס"מ, לא עומד במותר יש לצמצם למותר. תכנית בינוי: ע"פ סעיף 8(ח) תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו עולה על דונם, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית. נרשם כתנאי להיתר. גדרות: יש לסמן בכל פיתוח השטח מפלסים, קירות תמך לא יעלו על 3 מ', גדרות בחזית לא יעלו על 1.2 מ'-פורסמה הקלה "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 5.0 מ"ר"- מוצע בבקשה גובה קיר תמך כ- 4.90 מ' בין השטח הפתוח לחניה, אין לאשר גובה קיר זה כיוון שנראה כי יש אפשרות לתת דירוג 1 לפחות כדי לעמוד ב- 3 מ'. בנוסף יש לעמוד בגובה גדרות של 1.2 מ' ולא יותר, יש להתאים. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מהסדרי תנועה בתאריך 28/11/2024 ע"י שעיו גאולה- עפ"י אישור הסדרי תנועה המעבר לחניה דרך מגרש ציבורי. התקבל אישור מבני ציבור (ראה מצורף לאישור תנועה) ע"י ענת קליינמן לפיו יידרש כתנאי להיתר קבלת אישור נכסים וכלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבורי כמעבר לחניה.		

בנוסף על עורך הבקשה להוסיף את הדרך המאושרת ע"י הסדרי תנועה ע"ג ההרמוניקה במבוקשת, ראה בהרמוניקה a אישור אגף תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 30/09/2024 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר, לציין מיקום הפח, כמות הפחים ונפח הפח ע"ג ההרמוניקה. הערה חשובה : ע"פ סעיף 8ג' "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת" – יש לציין ע"ג כלל החזיתות המוצעות בבקשה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים הנמצאות על גבי 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.		
הקלה בקוי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים הקלה בגובה הבניין ומספר הקומות ומספר יח"ד הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבע עד 5.0 מ"ר	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 נכסים לשימוש בשטח ציבורי	
15	קבלת אישור כלכלה אורבנית לשימוש בשטח ציבור.	
16	אישור רישום תצ"ר	
17	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	
18	אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש ע"י הוועדה המקומית	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 26/03/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.

הבעלות נבדקה ואושרה מחדש בהתאם לנוהל 2024.

כלל הליקויים תוקנו כנדרש, מובא לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2025/0089.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חמאדה רביע
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קיסאן סמטה 1, 1, צור באהר

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' קיסאן סמטה 1 בשכונת צור באהר.

מהות הבקשה:

הקמת בניין חדש למגורים, בכפוף להוראות תב"ע א2302.

פרסום הקלות:

הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 03/06/2025

עפ"י נתוני המערכת אין התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת בגוש : 30792

בדיקת בעלויות בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות וישנה חריגה בזכויות הבנייה ובחריגה מקווי בנין בגבול סטיה ניכרת . להלן הליקויים הדרושים לתיקון : ממ"ד e : נראה כי צומח מקומה זו, לא מופיע ממ"ד בקומת הקרקע מתחת לממ"ד הנ"ל. על ע"ב להציג עמודת ממדים תקנית או לחילופין להבטיח 70% קירות ממשיכות לפי תקנות פקע"ר. קו בנין פורסמה הקלה לקו בנין צידי ואחורי לא עומד במותר. מדובר בבניה חדשה, התיק נפתח לאחר 1.1.2025 ניתן לאשר חריגה בצידי ואחורי ע"י גמישות עד 7% בלבד מהמרווח. בחזית האחורית גרם המדרגות חורג בהרבה מ-7% מהמרווח כך שזה מהווה סטיה ניכרת. מדובר במהלך מדרגות שנחשב לשטחי בניה היו והנו מטפס

ליותר מקומה אחת ולכן כך מהלך מקרה את השני ונחשב לשטח . שטחי בניה עיקריים סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 531 מ"ר $531 \times 0.5 = 265.5 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח בנייה מותר : 265.5 מ"ר סה"כ שטח בנייה מוצע : 321 מ"ר חורג מהמותר ב- 55.5 מ"ר. שטחי שרות : לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי. $265.5 \times 0.08 = 21.24 \text{ מ"ר}$ מהוראות התכנית, מוזן שטח מקסימלי עפ"י התב"ע סה"כ שטח שירות מותר : 21.24 מ"ר מוצע (אחסנה) : 21.57 ככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה – סעיף זה ייבחן בשנית לאחר תיקון השטחים העיקריים. מוצע 2 מחסנים עבור 3 יח"ד חדשות. על ע"ב להציג מחסן עבור כל יח"ד , סה"כ 3 מחסנים, מעבר לכך יש לדייק בחישובי השטחים - ראה הערה ע"ג ההרמוניקה ולהראות לאיזה דירה משויך כל מחסן ושטחו לא עולה על 8% משטח הדירה עצמה . תכנית פיתוח סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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. ישנו מהלך מדרגות חיצוני בחזית דרום- מזרח אשר אינו מחושב במניין השטחים ומוביל לכניסה לדירות ואף יציאה לגג.		

יש להציע מהלך מדרגות פנימי ולהוסיף למניין השטחים או לחילופין להציע מהלך מדרגות עד לכניסה לדירה בקומה א' (ללא יציאה לגג), ואז יש להציג דרך הגישה לגג לכלל הדיירים ולקחת בחשבון שבעתיד לא תהיה גישה / אפשרות לקומה נוספת . חניה לפי אישור הסדרי תנועה - יש גישה מוטורית, אין גישה סטטוטורית – וכן ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית ככל ואין גישה סטטוטורית אזי החניות יהיו בתחומי הדרך. 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. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a המקוונת. 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 : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע :	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5574 מתאריך 27/03/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1:1250 קו בנין פורסמה הקלה לקו בניין צידי ואחורי לא עומד במותר. מדובר בבניה חדשה, התיק נפתח לאחר 1.1.2025 ניתן לאשר חריגה בצידי ואחורי ע"י גמישות עד 7% בלבד מהמרווח. בחזית האחורית גרם המדרגות חורג בהרבה מ-7% מהמרווח כך שזה מהווה סטיה ניכרת. מדובר במהלך מדרגות שנחשב לשטחי בניה היו והנו מטפס ליותר מקומה אחת ולכן כך מהלך מקרה את השני ונחשב לשטח . מספר קומות סעיף 10 (ב) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות" מוצע בניית 2 קומות מעל הכניסה הקובעת (קרקע + קומה א) וקומת מרתף. עומד במותר		

גבהים מפלס רצפת גג : $6.00 + (671.00) /$ מעקה $7.10 + (672.05)$. התכנית החלקה בחלקה אינה כוללת סעיף לענין הגובה. מספר יחידות דיור מוצע : 3 יח"ד חדשות. ללא הגבלה בהוראות התכנית, עומד במותר. שטחי בניה עיקריים סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 531 מ"ר $265.5 \text{ מ"ר} = 531 \times 0.5$ סה"כ שטח בנייה מותר : 265.5 מ"ר סה"כ שטח בנייה מוצע : 321 מ"ר חורג מהמותר ב- 55.5 מ"ר. שטחי שרות : לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי. $21.24 \text{ מ"ר} = 265.5 \times 0.08 \text{ (היות ומוצע שטח עיקרי החורג מהוראות התכנית, מוזן שטח מקסימלי עפ"י התב"ע)}$ סה"כ שטח שירות מותר : 21.24 מ"ר מוצע (אחסנה) : 21.57 ככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה – סעיף זה ייבחן בשנית לאחר תיקון השטחים העיקריים. מוצע 2 מחסנים עבור 3 יח"ד חדשות. על ע"ב להציג מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 3 מחסנים, מעבר לכך יש לדייק בחישובי השטחים - ראה הערה ע"ג ההרמוניקה ולהראות לאיזה דירה משויך כל מחסן ושטחו לא עולה על 8% משטח הדירה עצמה . ממדים קומת המרתף : מוצעים 2 חללים שאינם צמודים, בצורניות הממ"ד כולל חלון (a + b) על ע"ב להציע חללי אחסון כמקובל וכן להציג אחסנה בהתאם למתוכנן, עבור 3 יח"ד ולדייק בחישוב שטחי השירות. קומת קרקע : מוצע ממ"ד 1 (c) עבור דירה מס' 2		

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. קומה א : מוצעים 2 ממ"דים מוצע ממ"ד d : הצומח ע"ג ממ"ד c (ראה הערה סעיף קודם) מעבר לכך, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ממ"ד e : נראה כי צומח מקומה זו, לא מופיע ממ"ד בקומת הקרקע מתחת לממ"ד הנ"ל. על ע"ב להציג עמודת ממדים תקנית או לחילופין להבטיח 70% קירות ממשיכות לפי תקנות פקע"ר. מרפסות זיז סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות המוצעות אינן עומדות במדיניות מרפסות בצמד (המדיניות תקפה גם למבנים חדשים). מרפסת 1 : מוצע עומק 1.2 מ' - עומד במותר. מוצע אורך החזית 4.34 מ' מתוך 15.35 מ' ומהווה פחות מ-50% - עומד במותר מוצע מעקה כסורג, על ע"ב לציין זאת במלל ע"ג ההרמוניקה – ככל הנראה עומד במותר. מרפסת 2 : מוצע עומק 1.2 מ' - עומד במותר. מוצע אורך החזית 3.50 מ' מתוך 15.35 מ' ומהווה פחות מ-50% - עומד במותר מוצע מעקה כסורג, על ע"ב לציין זאת במלל ע"ג ההרמוניקה – ככל הנראה עומד במותר. תכנית פיתוח סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 100:1 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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. ישנו מהלך מדרגות חיצוני בחזית דרום- מזרח אשר אינו מחושב במניין השטחים ומוביל לכניסה לדירות ואף יציאה לגג. יש להציע מהלך מדרגות פנימי ולהוסיף למניין השטחים או לחילופין להציע מהלך מדרגות עד לכניסה לדירה בקומה א' (ללא יציאה לגג), ואז יש להציג דרך הגישה לגג לכלל הדיירים ולקחת בחשבון שבעתיד לא תהיה גישה / אפשרות לקומה נוספת . חניה לפי אישור הסדרי תנועה - יש גישה מוטורית, אין גישה סטטוטורית – וכן ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית ככל ואין גישה סטטוטורית אזי החניות יהיו בתחומי הדרך. 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 מוצע גג שטוח, על ע"ב להתאים קולטי שמש בהתאם למס' יח"ד. 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 מוצע בניין אחד בן 2 קומות, ובהתאם להוראות התב"ע ניתן להוסיף קומה שלישית, במידה ועורך הבקשה עתיד להוסיף תכנון הקומה השלישית עליו לעמוד בהוראות בהוראות סעיף זה. מעבר לכך המתוכנן עומד במותר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/04/2025 תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 23/07/2025 ע"י כהן איתמר. הערה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית תאורה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה תנאים לטופס 2 הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה נוסף כתנאי בהיתר. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 17/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, העצים אינם בוגרים. תברואה – התקבל אישור מתאריך 03/07/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 11/05/2025 ע"י		

זבריקו בת אל הערה : אין התנגדות לתכנית יש גישה מוטורית, אין גישה סטטוטורית מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 27/07/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה : אין גישה סטטוטורית לחלקה בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז.		
הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים	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 הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה	14
	הגשת תוכנית תאורה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	16
	אישור רישום תצ"ר.	17

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה חריגה בזכויות הבנייה ובחריגה מקווי בנין בגבול סטיה ניכרת .

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

ממ"ד e : נראה כי צומח מקומה זו, לא מופיע ממ"ד בקומת הקרקע מתחת לממ"ד הנ"ל. על ע"ב להציג עמודת ממדים תקנית או לחילופין להבטיח 70% קירות ממשיכות לפי תקנות פקע"ר.

קו בנין

פורסמה הקלה לקו בניין צידי ואחורי

לא עומד במותר. מדובר בבניה חדשה, התיק נפתח לאחר 1.1.2025

ניתן לאשר חריגה בצידי ואחורי ע"י גמישות עד 7% בלבד מהמרווח.

בחזית האחורית גרם המדרגות חורג בהרבה מ-7% מהמרווח כך שזה מהווה סטיה ניכרת.

מדובר במהלך מדרגות שנחשב לשטחי בניה היו והנו מטפס ליותר מקומה אחת ולכן כך מהלך מקרה את השני ונחשב לשטח .

שטחי בניה עיקריים

סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.

להלן חישוב: שטח המגרש 531 מ"ר

$$265.5 \text{ מ"ר} = 531 \times 0.5$$

סה"כ שטח בנייה מותר : 265.5 מ"ר

סה"כ שטח בנייה מוצע : 321 מ"ר

חורג מהמותר ב- 55.5 מ"ר.

שטחי שרות :

לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי.

$21.24 \text{ מ"ר} = 265.5 \times 0.08$ (היות ומוצע שטח עיקרי החורג מהוראות התכנית, מוזן שטח מקסימלי עפ"י התב"ע)

סה"כ שטח שירות מותר: 21.24 מ"ר

מוצע (אחסנה): 21.57

ככל הנראה ישנה חריגה בזכויות הבנייה – סעיף זה ייבחן בשנית לאחר תיקון השטחים העיקריים.

מוצע 2 מחסנים עבור 3 יח"ד חדשות. על ע"ב להציג מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 3 מחסנים, מעבר לכך יש לדייק בחישובי השטחים – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה ולהראות לאיזה דירה משויך כל מחסן ושטחו לא עולה על 8% משטח הדירה עצמה.

תכנית פיתוח

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים:

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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.

ישנו מהלך מדרגות חיצוני בחזית דרום- מזרח אשר אינו מחושב במניין השטחים ומוביל לכניסה לדירות ואף יציאה לגג.

יש להציע מהלך מדרגות פנימי ולהוסיף למניין השטחים או לחילופין להציע מהלך מדרגות עד לכניסה לדירה בקומה א' (ללא יציאה לגג), ואז יש להציג דרך הגישה לגג לכלל הדיירים ולקחת בחשבון שבעתיד לא תהיה גישה / אפשרות לקומה נוספת.

חניה

לפי אישור הסדרי תנועה - יש גישה מוטורית, אין גישה סטטוטורית – וכן ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית

ככל ואין גישה סטטוטורית אזי החניות יהיו בתחומי הדרך.

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.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a המקוונת.

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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1989/0847.07</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים, בניית מרפסת ותוספת בנייה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ספרדי ששון
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אנטיגנוס 29 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	54	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה ברחוב אנטיגנוס 29, גוננים.

המבנה המקורי בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.

מוצע תוספת קומה ע"ג דירת המבקש + מרפסת זיז וגשר מקומת הקרקע.

פרסום הקלות בפתיחת התיק :

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק .

להלן ההקלות שפורסמו :

הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות

ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה

לצורך בניית מדרגות וגשרון לצורך שיפור נגישות

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 19/04/2024

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מיתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה נושא האבן המבוקשת לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית אבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית. ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : יש להתאים לנדרש במדניות לענין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדניות. וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות. שטחי בניה יצויין כי בהסבר המילולי מצויין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. מרפסות זיו : בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת.

מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתיים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה. בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצויין כי במידה ולא התקבלו החתימות ידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע. מרפסת גג : בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, ע"פ החלטת וועדה על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני. יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני. גשר : התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות מהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים.		

מערכות על הגג : מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה. הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש במפלס +8.40 נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תנתן התיחסות לדוח במעמד הוועדה. gis : ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית.		

ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. הנושא מובא להכרעת הוועדה. באם הועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. תימוכין קניינים בשטח משותף : סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות. (תת חלקה 3 ו-7) יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים. דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיריים הבניין (תת חלקה 5 / 1) יש לתקן הערות הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 19/04/2024 וקוד ההחלטה היה "לדחות במתכונת המוצעת". התיק נדחה במתכונת היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל.	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. לאחר דיון התקבלה הרמוניקה מתוקנת והושלמו הדרישות ע"פ החלטת הוועדה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטונינוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). בהליך פתיחת הבקשה ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל, ממילא לא ניתן היה לבחון אותם ואת החריגות מהם. נדרש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. נדרש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה		

שישנן חריגות) לאחר קבלת החלטת וועדה צירף ע"ב סכמה הכוללת את קווי הבניין בהתאם לנדרש במדניות. יש להתאים לנדרש במדניות לענין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדניות. וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות. המוצע בבקשה הינו בתחום קוי הבנין למעט מדרגות ושביל המוצעים במרווח, יפורט בהמשך בסעיף הרלוונטי. מספר קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" ע"פ החלטת הוועדה אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. נדרש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. הוצג כנדרש ראה חתך ג-ג ו-א-א שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו x 2 קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בהליך פתיחת הבקשה לא הוצגו קווי בניין וממילא לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. נדרש להראות בחישוב הרבובט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. התקבלה טבלה מפורטת הכוללת את כל שטחי הבניה המאושרים בבניין, וכן חושב המבנה כולו בחישוב הרבובטי.		

יצויין כי ע"פ הסבר אודות הטבלה, קיים פער בין השטח המאושר בהיתרים לבין הקיים בפועל ע"פ מדידה. ע"ב מתחשב בשטח הקיים בפועל. יצויין עוד כי ע"פ הטבלה ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח הקיים בחלקה מול המותר מכח התב"ע. להלן התיחסות למוצע: סה"כ שטח מותר בחלקה: 1290 מ"ר סה"כ שטח מותר לכל תת חלקה: $161.25 = 1290/8$ מ"ר עבור דירה מס' 5 ע"פ טבלת מילולית של ע"ב: סה"כ שטח קיים: 88.29 מ"ר סה"כ יתרה: 72.72 מ"ר סה"כ מוצע: 33.84 מ"ר > 72.72 מ"ר, קיימת עמידה במוצע. יצויין כי בהסבר המילולי מצויין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק: ע"פ החלטת וועדה- בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בניית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז: בהליך פתיחת הבקשה מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה		

בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. כחלק מתיקוני ההגשה הוסרה המרפסת מהבקשה. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתיים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה. בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצויין כי במידה ולא התקבלו החתימות ידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע. מרפסת גג : בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה		

לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, ע"פ החלטת וועדה על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני. יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני. גשר: כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. ע"פ דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה הגשר מוצע לצורך שיפור נגישות. התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים. כאמור התקבלה הסכמה של הדייר בקומת הקרקע לגשר, מוטמעת ע"ג ההרמוניקה. מערכות על הגג: מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה.		

הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש במפלס +8.40 נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תנתן התייחסות לדוח במעמד הוועדה. : gis ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים : יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. הפתחים הותאמו לחזיתות הקיימות. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית. ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. הנושא מובא להכרעת הוועדה. באם הועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת		

ההקלות. תימוכין קניינים בשטח משותף : בחלקה קיימות 8 תתי חלקות, עבור עמידה ב-2/3 הסכמות נדרשים ב- 5.3 חתימות. הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. - טרם הוצג תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק זאת רק עבור הבניה על הגג ולא נגיעה בשטח משותף עבור הגשר. תת חלקה 8 מבקש סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7) היות והתיק ישן וע"ב מבקש לקדמו בהקדם , בתיאום מול ר"צ ניתן כתנאי לגורמים להשלים את החסר. דהיינו עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיירי הבניין (תת חלקה 5 / 1)		
היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל. טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. פרוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה.		

שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בנית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי		

הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית , מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה".		

על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיפם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (ב-gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו.		

תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק. וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. 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 : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות		

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ. ' התוספת המוצעת הינה פ.ב. +8.40, עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. בחשוב גס של הזכויות בחלקה (יש להציג חישוב מדויק הכולל שרטוט גרפי) : השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 636 מ"ר. $1272 = 2 * 636$ מ"ר $159 = 1272 / 8$ מ"ר.		

(8- החלק היחסי בנסח הטאבו שווה) פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" "ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה". אין מניעה לאשר הקלות אלו. שטח דירת מבקש מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה 111.59 מ"ר. שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה 40.05 מ"ר (שטח עיקרי בגג). סה"כ שטח עיקרי הינו 139.99 מ"ר, ע"כ מבחינה גסה של חישובי השטחים נראה שיש די שטחים עבור המוצע. הערות: יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בניית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. תכנית צל		

המוצע הינו ע"ג תכנית צל הוצגה בהיתר מס' 89/847.3. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח באיך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית.		

הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבנין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיפם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (ב-gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"		

(ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק. וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה בתאריך 05/06/2024 ע"י אלגרבל טליה " בוחן איכות הסביבה מדובר בתוספות בניה בקומות עליונות" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/04/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 06/05/2024 "תכנית שינויים בנית מרפסות ותוספת על גג" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 08/05/2024 תוספת שטח עיקרי ללא תוספת יח"ד לא מצריך אישור חניה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל. טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. פרוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות.	09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה 210x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוץ בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל.		

ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בנית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שבעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע.		

מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבנין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיףם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה		

בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהיו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק. וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. 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.		
	19/03/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה לצורך בניית מדרגות וגשרון לצורך שיפור נגישות

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
	8 אישור פיקוד העורף הג"א	
	9 אישור שירותי הכבאות	
	10 אישור משרד הבריאות	
	11 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה נושא האבן המבוקשת לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית אבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת.

ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית.

ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

יש להתאים לנדרש במדניות לענין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדניות.

וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות.

שטחי בניה

יצויין כי בהסבר המילולי מצויין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים.

מרפסות זיז :

בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת.

מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו.

יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית , מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה.

רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה.

במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים.

לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה.

בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצויין כי במידה ולא התקבלו החתימות ידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום.

כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה.

אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש.

בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה.

כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע.

התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע.

מרפסת גג :

בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, ע"פ החלטת וועדה על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל.

ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני.

יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני.

גשר :

התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התייחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים.

מערכות על הגג :

מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר.

יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות

את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים

לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה.

הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש במפלס +8.40

נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תנתן התיחסות לדוח במעמד הוועדה.

: gis

ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה) gis קיים סגירה קלה ומרפסת .

כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר.

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.

יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו.

התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת.

ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית.

ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה.

הנושא מובא להכרעת הוועדה.

באם הועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות.

תימוכין קניינים בשטח משותף :

סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות. (תת חלקה 3 ו-7)

יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים.

דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיריים הבניין (תת חלקה 5 / 1)

יש לתקן הערות הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1989/0710.06</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ילוז חפציבה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי לוי דוד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

ברל לוקר 27, פת

גוש	חלקה	בשלמות
30501	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3890	תחילת תוקף	18/04/1989	33	אזור מגורים מיוחד	1337

תאור הבקשה

בס"ד

מהות הבקשה :

בניין מגורים בן 8 קומות, כולל 32 דירות המרפסת זיז המוצע אינה במפלס 8.50 + כגודל של המרפסת המוצעת הינו 7.58 מ"ר הנמצא בגוש 30501 חלקה 33. הנמצא ברחוב ברל לוקר 27

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149

בניית מרפסת בחריגה מקו בנין מערבי

בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי

תום מועד הגשת התנגדויות 15/07/2025 הוגשו 2 התנגדויות.

הבקשה הנה בגוש 30501 חלקה 33 כאשר הבעלות נבדקה ע"י דסק שירות לקוחות ובאחריותם

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מוצעת מרפסת במפלס +8.5 לדירה מס' 10 למשפחת אילוז, המרפסת המוצע היא מתוך עמודה 22 מרפסות שהוצאו בהיתר מס 89/710.5 מבחינת תוכנית צל – לא נמצא כל מניעה לאשר, שכן המבוקש תואם תכנית צל שאושרה במסגרת בקשה קודמת 89/710.05. את החזית המוצעת של המרפסת. בנוסף מרפסות דומות אושרו בעבר ברוב החזית בו מבקשת המרפסת המוצעת, לפיכך אין מניעה לאשר. לעניין מרפסות צמודות – לא נמצא כל מניעה, מאחר שאושרה מרפסת בצמד בהיתרי קודם בחזית 89/710.06. עומק המרפסת – מוצע עומק של 1.70 מ' כאשר רק כ- 80 ס"מ מחוץ לקו בניין . שטחי בנייה של המרפסת - לכל דירה מותרת מרפסת עד 12 מ"ר ובתוספת ויתור זכויות שכנים ניתן להגיע ל-14 מ"ר במקרה זה המרפסת המוצעת היא בשטח של 7.58 מ"ר בלבד, ולכן עונה למותר. סיכום : המרפסת המבוקשת נמנית עם המרפסות בתכנית צל שאושרו בהיתר מס' 89/710.5 , עומדת במגבלות השטחים תואמת את עומקי המרפסות הקיימות בעמודה/בחזית ואינה יוצרת מניעה מבחינת תכנית צל, נמצא כי ההצעה תואמת את ההיתרים הקיימים ואינה חורגת מן הנהוג לפיכך, אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת.

התנגדויות התקבלו שתי התנגדויות, אשר להלן עיקרי ההתנגדויות : טענה כי הבנייה המוצעת תפגע בתאורה ובאיכות האוויר בביתו של המתנגד ותקשה עליו לאור מצב הרפואי(אסמה)- מתנגדים נעמי ואלברט חיסקין- ההתנגדות הוסרה. טענה כי המחסן המיועד אינו בבעלותו הייחודית של המבקש ושייך לכלל הדיירים וקיימת תחושת אי נוחות ופחד מצידו- התוספת המוצעת לא נוגעת למחסנים. להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדות. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3890 תחילת תוקף : 18/04/1989 ייעוד הקרקע : מס תכנית שחלה בחלקה : 3890 תחילת תוקף 18/04/1989 אזור מגורים מיוחד 1337. כוללת סעיף סטייה ניכרת סעיף 8 : " כל הוראות תוכנית זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות כסטייה בלתי ניכרת, וכל שינוי בהוראות התוכנית יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה" – מדובר בסעיף גורף. נספח בינוי נספח הבינוי הקיים מפרט את הוראות ההרחבה של הדירות בלבד ואינו מתייחס למרפסות זיז.	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין בנוגע קווי הבניין, בחזית האחורית מציעים חריגה מקווי הבניין בשיעור של כ- 0.83 מ', על פי התקנות ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח, לפי הקטן מביניהם. הבקשה מציגה לחריגה בתחום המותר תוך שמירה על סימטריה אדריכלות, יודגש כי חריגה זו כבר אושרה ע"י ראש צוות בתיק בקשה מס' 89/7105 ולפיכך אין מניעה לאשרה במסגרת בקשה זו. מרפסת זיז מוצעת מרפסת במפלס +8.5 לדירה מס' 10 למשפחת אילוז, המרפסת המוצע היא מתוך עמודה 22 מרפסות שהוצאו בהיתר מס 89/710.5 מבחינת תוכנית צל – לא נמצא כל מניעה לאשר, שכן המבוקש תואם תכנית צל שאושרה במסגרת בקשה קודמת 89/710.05. את החזית המוצעת של המרפסת. בנוסף מרפסות דומות אושרו בעבר ברוב החזית בו מבקשת המרפסת המוצעת, לפיכך אין מניעה לאשר. לעניין מרפסות צמודות – לא נמצא כל מניעה, מאחר שאושרה מרפסת בצמד בהיתרי קודם בחזית 89/710.06. עומק המרפסת – מוצע עומק של 1.70 מ' כאשר רק כ- 80 ס"מ מחוץ לקווי בניין. שטחי בנייה של המרפסת - לכל דירה מותרת מרפסת עד 12 מ"ר ובתוספת ויתור זכויות שכנים ניתן להגיע ל-14 מ"ר במקרה זה המרפסת המוצעת היא בשטח של 7.58 מ"ר בלבד, ולכן עונה למותר. סיכום: המרפסת המבוקשת נמנית עם המרפסות בתכנית צל שאושרו בהיתר מס' 89/710.5, עומדת במגבלות השטחים תואמת את עומקי המרפסות הקיימות בעמודה/בחזית ואינה יוצרת מניעה מבחינת תכנית צל, נמצא כי ההצעה תואמת את ההיתרים הקיימים ואינה חורגת מן הנהוג לפיכך, אין מניעה לאשר את		

המרפסת המוצעת. _____ תנאים טרם דיון אין תנאים טרם דיון ע"פ המערכת. _____ התנגדויות התקבלו שתי התנגדויות, אשר להלן עיקרי ההתנגדויות : טענה כי הבנייה המוצעת תפגע בתאורה ובאיכות האוויר בביתו של המתנגד ותקשה עליו לאור מצב הרפואי(אסמה)- מתנגדים נעמי ואלברט חיסקין- ההתנגדות הוסרה. טענה כי המחסן המיועד אינו בבעלותו הייחודית של המבקש ושייך לכלל הדיירים וקיימת תחושת אי נוחות ופחד מצידו- התוספת המוצעת לא נוגעת למחסנים.		
בניית מרפסת בחריגה מקו בנין מערבי בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי	24/06/2025	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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצעת מרפסת במפלס +8.5 לדירה מס' 10 למשפחת אילוז, המרפסת המוצעת היא מתוך עמודה 22 מרפסות שהוצאו בהיתר מס 89/710.5

מבחינת תוכנית צל – לא נמצא כל מניעה לאשר, שכן המבוקש תואם תכנית צל שאושרה במסגרת בקשה קודמת 89/710.05. את החזית המוצעת של המרפסת. בנוסף מרפסות דומות אושרו בעבר ברוב החזית בו מבקשת המרפסת המוצעת, לפיכך אין מניעה לאשר.

לעניין מרפסות צמודות – לא נמצא כל מניעה, מאחר שאושרה מרפסת בצמד בהיתרי קודם בחזית 89/710.06.

עומק המרפסת – מוצע עומק של 1.70 מ' כאשר רק כ- 80 ס"מ מחוץ לקוו בניין.

שטחי בנייה של המרפסת - לכל דירה מותרת מרפסת עד 12 מ"ר ובתוספת ויתור זכויות שכנים ניתן להגיע ל-14 מ"ר

במקרה זה המרפסת המוצעת היא בשטח של 7.58 מ"ר בלבד, ולכן עונה למותר.

סיכום:

המרפסת המבוקשת נמנית עם המרפסות בתכנית צל שאושרו בהיתר מס' 89/710.5, עומדת במגבלות השטחים תואמת את עומקי המרפסות הקיימות בעמודה/בחזית ואינה יוצרת מניעה מבחינת תכנית צל, נמצא כי ההצעה תואמת את ההיתרים הקיימים ואינה חורגת מן הנהוג לפיכך, אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת.

התנגדויות

התקבלו שתי התנגדויות, אשר להלן עיקרי ההתנגדויות:

טענה כי הבנייה המוצעת תפגע בתאורה ובאיכות האוויר בביתו של המתנגד ותקשה עליו לאור מצב הרפואי(אסמה)- מתנגדים נעמי ואלברט חיסקין- ההתנגדות הוסרה.

טענה כי המחסן המיועד אינו בבעלותו הייחודית של המבקש ושייך לכלל הדיירים וקיימת תחושת אי נוחות ופחד מצידו. - התוספת המוצעת לא נוגעת למחסנים.

להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדות.

-תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2004/0822.08</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, 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	לוי תומר
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

מבוא בשמת 3 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1690	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

2004/0822.07 - תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג ומרפסת גג. - טרם הוצא היתר בניה.

2004/0822.06 - תוספת מרפסות.

2004/0822.05 - תוספת בניה.

2004/0822.04 - הוספת 3 מרפסות לבניין קיים.

2004/0822.03 - תוספת מרפסות זיז לדירות 6, 9, 12, 16, 17

2004/0822.00 - תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע ובניית מחסן מתחת לתוספת.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת גילה, רחוב מבוא בשמת 3. גוש : 28046, חלקה : 19.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 4 קומות, לבניין 2 כניסות. סה"כ 19 יח"ד.

מצב מוצע-

תוספת בניה וממ"ד עבור דירה מס' 3, משפחת לוי.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 3 שייכת למבקש תומר לוי. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי נוסף ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד."

"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין."

"הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי."

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 26/08/2025

לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה

הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה ההקלה הנדרשת. לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגדת ציינה כי אינה מתנגדת עקרונית לבנייה, אולם התנתה זאת בכך שהבנייה הסמוכה לדירתה תבוצע מצדה המזרחי. לטענתה, בנייה בצד הצפוני עלולה לחסום את כניסת האור לדירתה, מאחר ולדירתה קיים כיוון אוויר אחד בלבד והיא מתכננת בעתיד להוסיף חדר בכיוון זה. עוד הוסיפה כי המבקשת פתחה דלת לחצר ללא היתר, וכי אינה מסכימה לבנייה באזור זה. תגובת האגף להתנגדות: דירת המתנגדת, גב' רבקה גברה, צמודה לדירת המבקשים (בהרמוניקה, דירה מס' 2). עפ"י התכניות, נראה כי התוספת המבוקשת אינה אמורה לפגוע באפשרות הבנייה העתידית של המתנגדת ואינה גורמת לחסימת אוויר. לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את התנגדת. בכפוף לשליחת הרמוניקה מסודרת, ללא הצגת קווים מיותרים ע"ג תכנית קומת קרקע.		תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה ההקלה הנדרשת. לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.	15/10/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן : בגין בניה שלא בהינף אחד בעמודה וכן יידוע בגין תכנית צל לממ"דים וכן הצגת חתימות של בעלי הזכויות בחלקה. נספח בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ג': "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שע"פ נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין". ע"פ מידע תכנוני, "תוספות הבניה יהיו ע"פ נספח הבינוי מס' 1, גיליון 5 לבנין 23". - ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5, קיימת חוסר התאמה במידות מעטפת הבנין לבקשה המוצעת. בצד הדרומי, אורך החזית- 8.13 מ', בעוד שבנספח אורך החזית- 6.30 מ'. הוגשה בקשה להקלה בעניין זה, להלן הנוסח "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי"- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי של הבנין תחת צרופות במערכת לבחינה סופית. -כעת, עורך הבקשה מציג את ההיתר המקורי כנדרש, כאשר עפ"י ההיתר בתיק מס' 73/484 אורך החזית תואמת את הקיים בהרמוניקה. קווי בניין ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבנין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנין"- ניתן לאשר הקלה זו בכפוף לשינויים. (ראה סעיף ממ"ד) שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 12 א'- "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים". - ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 3 בלבד, היות וכך המוצע אינו עומד במותר. **ע"ג טופס 1 בהרמוניקה, ישנה בקשה להקלה "הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד"- הקלה זו לא פורסמה במסגרת הליך הפרסום, ולכן אינה רלוונטית. על עורך הבקשה לצאת בפרסום נוסף (לפי סעיף 149) בעניין ההקלה הנ"ל. - כעת, פורסמה ההקלה הנדרשת בנוסח: "הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד- כנדרש.		

שטחי בניה סה"כ שטח בניה מוצע עבור דירה מס' 3- 31.6 מ"ר. שטח עיקרי מוצע- 19.62 מ"ר שטח שירות מוצע- 11.98 מ"ר. אין בתכנית הוראות הנוגעות לשטחי הבניה, הן מופיעות אך ורק בנספח המצורף. היות וכך שטחי הבניה יבחנו בהתאם לשטחים המוצעים ע"ג הנספח. להלן פירוט השטחים ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5- בצד הדרומי באזור שבו מאושרת תוספת הבניה- $6.30 \times 3 =$ סה"כ- 18.9 מ"ר. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע: 19.62, מתוכם 17.84 מ"ר עבור הרחבת יח"ד ו-1.78 מ"ר עבור תוספת שטח עיקרי לממ"ד. לא ניתן לאשר שטח עיקרי נוסף לממ"ד (ראה סעיף ממ"ד) היות וכך נדרש להתאים שטחים עיקריים לנספח בלבד ולהקטין את הממ"ד לשטח המותר, דהיינו 9 מ"ר נטו. – כעת שטח הממ"ד המוצע הינו 12 מ"ר כנדרש. ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד המזרחי של הבניין. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לשינויים, מאחר שע"פ הוראות התכנית, (נספח 1, גיליון 5) מאושרת תוספת שטח עיקרי של 18.9 מ"ר בלבד (ראה סעיף שטחים). יש להתאים ולהקטין שטח ממ"ד, כך שיחושב כשטח שירות בלבד, 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו. -כעת שטח הממ"ד המוצע הינו 12 מ"ר כנדרש. נוסף על כך, ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". -על עורך הבקשה להציג תכנית צל המציגה פתרון מיגון לכל יחידות הדיוור בבניין, למעט דירה מס' 2 (באישורו של מנהל אגף רישוי) ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36/ הליך פרסומי לפי סעיף 149. – בוצע הליך פרסומי כנדרש, לרבות הצגת תכנית צל ליתר הדירות. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום ממ"ד ייבחנו ויאושר		

ע"י ראש צוות. – מיקום הממ"ד אושר ע"י ראש הצוות, חנאן. "במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול"- מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד 0.45 ס"מ, דהיינו המרווח המוצע אינו תואם את מדיניות מהנ"ע. עם זאת התקבל אישור חריג ע"י מנהל אגף רישוי ובניה, יואל שבת בתאריך 21/04/25. האישור מצוי בארכיב האופטי. תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.- טרם ניתן לבצע בדיקת תימוכין קניינים, מאחר וקיימות אי התאמות בין הפרטים המופיעים בנסח הטאבו לבין הפרטים המופיעים בטופס 1. אי התאמות אלה כוללות: -חוסר התאמה במספרי הזהות. -חוסר התאמה במספרי תתי החלקות ובשמות בעלי הזכויות. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, טופס 1 הכולל טבלת חתימות שכנים מסודרת, מלאה וחתומה הכוללת שמות מלאים של בעלי הזכויות, מספרי זהות, מספרי תתי חלקות. מתוך 19 תתי חלקות, נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בבניין, שהם 7 חתימות. לאחר בדיקה מול עורך הבקשה, נמצא כי קיימות 9 חתימות של בעלי הזכויות בבניין כנדרש. מתוך 5 בעלי הזכויות בעמודה, נדרש 2/3, שהם 3 חתימות, אשר קיימות כנדרש. חזיתות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית- בוצע כנדרש. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגדת ציינה כי אינה מתנגדת עקרונית לבנייה, אולם התנתה זאת בכך שהבנייה הסמוכה לדירתה תבוצע מצדה המזרחי.		

לטענתה, בנייה בצד הצפוני עלולה לחסום את כניסת האור לדירתה, מאחר ולדירתה קיים כיוון אוויר אחד בלבד והיא מתכננת בעתיד להוסיף חדר בכיוון זה. עוד הוסיפה כי המבקשת פתחה דלת לחצר ללא היתר, וכי אינה מסכימה לבנייה באזור זה. תגובת האגף להתנגדות: דירת המתנגדת, גב' רבקה גברה, צמודה לדירת המבקשים (בהרמוניקה, דירה מס' 2). עפ"י התכניות, נראה כי התוספת המבוקשת אינה אמורה לפגוע באפשרות הבנייה העתידית של המתנגדת ואינה גורמת לחסימת אוויר. לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את התנגדת. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 19.01.25 ע"י טליה אלגרבל- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 19.02.25 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 6,154 ש"ח. תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה דניא ל". בכפוף לשליחת הרמוניקה מסודרת, ללא הצגת קווים מיותרים ע"ג תכנית קומת קרקע.		

הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד. הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי.	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בגין בניה שלא בהינף אחד בעמודה וכן יידוע בגין תכנית צל לממ"דים וכן הצגת חתימות של בעלי הזכויות בחלקה. טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תיקונים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים : נספח בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ג': "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שע"פ נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין". ע"פ מידע תכנוני, "תוספות הבניה יהיו ע"פ נספח הבינוי מס' 1, גיליון 5 לבנין 23". - ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5, קיימת חוסר התאמה במידות מעטפת הבנין לבקשה המוצעת. בצד הדרומי, אורך החזית- 8.13 מ', בעוד שבנספח אורך החזית- 6.30 מ'. הוגשה בקשה להקלה בעניין זה, להלן הנוסח "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי"- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי של הבנין תחת צרופות במערכת לבחינה סופית. קווי בנין ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבנין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח : -"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר הקלה זו בכפוף לשינויים. (ראה סעיף ממ"ד) שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 12 א'- "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבנין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים". - ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 3 בלבד, היות וכך המוצע אינו עומד במותר.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

**ע"ג טופס 1 בהרמוניקה, ישנה בקשה להקלה "הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד" - הקלה זו לא פורסמה במסגרת הליך הפרסום, ולכן אינה רלוונטית. על עורך הבקשה לצאת בפרסום נוסף (לפי סעיף 149) בעניין ההקלה הנ"ל. שטחי בניה סה"כ שטח בניה מוצע עבור דירה מס' 3 - 31.6 מ"ר. שטח עיקרי מוצע - 19.62 מ"ר שטח שירות מוצע - 11.98 מ"ר. אין בתכנית הוראות הנוגעות לשטחי הבניה, הן מופיעות אך ורק בנספח המצורף. היות וכך שטחי הבניה יבחנו בהתאם לשטחים המוצעים ע"ג הנספח. להלן פירוט השטחים ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5 - בצד הדרומי באזור שבו מאושרת תוספת הבניה - $6.30 \times 3 =$ סה"כ - 18.9 מ"ר. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע: 19.62, מתוכם 17.84 מ"ר עבור הרחבת יח"ד ו-1.78 מ"ר עבור תוספת שטח עיקרי לממ"ד. לא ניתן לאשר שטח עיקרי נוסף לממ"ד (ראה סעיף ממ"ד) היות וכך נדרש להתאים שטחים עיקריים לנספח בלבד ולהקטין את הממ"ד לשטח המותר, דהיינו 9 מ"ר נטו. ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד המזרחי של הבניין. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לשינויים, מאחר שע"פ הוראות התכנית, (נספח 1, גיליון 5) מאושרת תוספת שטח עיקרי של 18.9 מ"ר בלבד (ראה סעיף שטחים). יש להתאים ולהקטין שטח ממ"ד, כך שיחושב כשטח שירות בלבד, 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו. נוסף על כך, ע"פ מדיניות מהנדס העיר: "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המציגה פתרון מיגון לכל יחידות הדיור בבניין, למעט דירה מס' 2 (באישורו של מנהל אגף רישוי) ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36 / הליך פרסומי לפי סעיף 149.		

"מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום ממ"ד ייבחן ויאושר ע"י ראש צוות. "במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול"- מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד 0.45 ס"מ, דהיינו המרווח המוצע אינו תואם את מדיניות מהנ"ע . עם זאת התקבל אישור חריג ע"י מנהל אגף רישוי ובניה, יואל שבת בתאריך 21/04/25 . האישור מצוי בארכיב האופטי. תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה- טרם ניתן לבצע בדיקת תימוכין קניינים, מאחר וקיימות אי התאמות בין הפרטים המופיעים בנסח הטאבו לבין הפרטים המופיעים בטופס 1. אי התאמות אלה כוללות: -חוסר התאמה במספרי הזהות. -חוסר התאמה במספרי תתי החלקות ובשמות בעלי הזכויות. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, טופס 1 הכולל טבלת חתימות שכנים מסודרת, מלאה וחתומה הכוללת שמות מלאים של בעלי הזכויות, מספרי זהות, מספרי תתי חלקות. בנוסף ככל שבאותה תת חלקה רשומים שני בעלי זכויות/ יותר, נדרשת חתימה של כל אחד מהם. לא ניתן להסתפק בחתימה של אחד מבעלי הזכויות. יש לוודא כי כל בעלי הזכויות חתומים וכי פרטיהם תואמים לרישומים בנסח הטאבו. חזיתות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 19.01.25 ע"י טליה אלגרבל- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 19.02.25 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 6,154 ש"ח. תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך	

5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה דניא ל". 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.		
בגין בניה שלא בהינף אחד בעמודה וכן יידוע בגין תכנית צל לממ"דים וכן הצגת חתימות של בעלי הזכויות בחלקה. טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תיקונים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים: נספח בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ג': "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שע"פ נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין". ע"פ מידע תכנוני, "תוספות הבניה יהיו ע"פ נספח הבינוי מס' 1, גיליון 5 לבנין 23". - ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5, קיימת חוסר התאמה במידות מעטפת הבנין לבקשה המוצעת. בצד הדרומי, אורך החזית- 8.13 מ', בעוד שבנספח אורך החזית- 6.30 מ'. הוגשה בקשה להקלה בעניין זה, להלן הנוסח "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי"- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי של הבנין תחת צרופות במערכת לבחינה סופית. קווי בניין ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבנין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו	18/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בניין"- ניתן לאשר הקלה זו בכפוף לשינויים. (ראה סעיף ממ"ד) שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 12 א'- "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים". - ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 3 בלבד, היות וכך המוצע אינו עומד במותר. **ע"ג טופס 1 בהרמוניקה, ישנה בקשה להקלה "הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד"- הקלה זו לא פורסמה במסגרת הליך הפרסום, ולכן אינה רלוונטית. על עורך הבקשה לצאת בפרסום נוסף (לפי סעיף 149) בעניין ההקלה הנ"ל. שטחי בניה סה"כ שטח בניה מוצע עבור דירה מס' 3- 31.6 מ"ר. שטח עיקרי מוצע- 19.62 מ"ר שטח שירות מוצע- 11.98 מ"ר. אין בתכנית הוראות הנוגעות לשטחי הבניה, הן מופיעות אך ורק בנספח המצורף. היות וכך שטחי הבניה יבחנו בהתאם לשטחים המוצעים ע"ג הנספח. להלן פירוט השטחים ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5- בצד הדרומי באזור שבו מאושרת תוספת הבניה- $6.30 \times 3 =$ סה"כ- 18.9 מ"ר. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע: 19.62, מתוכם 17.84 מ"ר עבור הרחבת יח"ד ו-1.78 מ"ר עבור תוספת שטח עיקרי לממ"ד. לא ניתן לאשר שטח עיקרי נוסף לממ"ד (ראה סעיף ממ"ד) היות וכך נדרש להתאים שטחים עיקריים לנספח בלבד ולהקטין את הממ"ד לשטח המותר, דהיינו 9 מ"ר נטו. ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד המזרחי של הבניין. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לשינויים, מאחר שע"פ הוראות התכנית, (נספח 1, גיליון 5) מאושרת תוספת שטח עיקרי של 18.9 מ"ר בלבד (ראה סעיף שטחים). יש להתאים ולהקטין שטח ממ"ד, כך שיחושב כשטח שירות בלבד, 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו.		

נוסף על כך, ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המציגה פתרון מיגון לכל יחידות הדיוור בבניין, למעט דירה מס' 2 (באישורו של מנהל אגף רישוי) ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36/ הליך פרסומי לפי סעיף 149. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום ממ"ד ייבחן ויאושר ע"י ראש צוות. "במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול"- מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד 0.45 ס"מ, דהיינו המרווח המוצע אינו תואם את מדיניות מהנ"ע . עם זאת התקבל אישור חריג ע"י מנהל אגף רישוי ובניה, יואל שבת בתאריך 21/04/25 . האישור מצוי בארכיב האופטי. תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.- טרם ניתן לבצע בדיקת תימוכין קניינים, מאחר וקיימות אי התאמות בין הפרטים המופיעים בנסח הטאבו לבין הפרטים המופיעים בטופס 1. אי התאמות אלה כוללות : -חוסר התאמה במספרי הזהות. -חוסר התאמה במספרי תתי החלקות ובשמות בעלי הזכויות. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, טופס 1 הכולל טבלת חתימות שכנים מסודרת, מלאה וחתומה הכוללת שמות מלאים של בעלי הזכויות, מספרי זהות, מספרי תתי חלקות. בנוסף ככל שבאותה תת חלקה רשומים שני בעלי זכויות/ יותר, נדרשת חתימה של כל אחד מהם. לא ניתן להסתפק בחתימה של אחד מבעלי הזכויות. יש לוודא כי כל בעלי הזכויות חתומים וכי פרטיהם תואמים לרישומים בנסח הטאבו. חזיתות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית.		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 19.01.25 ע"י טליה אלגרבל- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 19.02.25 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 6,154 ש"ח. תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה דניא ל". 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 : 4150 תחילת תוקף : 18/02/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1, גיליון 5 תכניות כפופות : תכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	18/05/2025	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת, ע"פ הוראות התכנית, סעיף 8 : "כל הוראות תכנית מס' 4150 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה."- סעיף גורף ולכן אינו רלוונטי. נספח בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שע"פ נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין". ע"פ מידע תכנוני, "תוספות הבניה יהיו ע"פ נספח הבינוי מס' 1, גיליון 5 לבנין 23".- ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5, קיימת חוסר התאמה במידות מעטפת הבנין לבקשה המוצעת. בצד הדרומי, אורך החזית- 8.13 מ', בעוד שבנספח אורך החזית- 6.30 מ'. הוגשה בקשה להקלה בעניין זה, להלן הנוסח "הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי"- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי של הבנין תחת צרופות במערכת לבחינה סופית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5012.00 בתאריך 31/01/24 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"י עורך הבקשה בצבע כתום, מצורף תצהיר עורך הבקשה בעניין סימון קווי בניין שלא הוגדרו בתב"ע.- ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח : "הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר הקלה זו בכפוף לשינויים. (ראה סעיף ממ"ד) שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 12 א'- "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים"..."- ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 3 בלבד, היות וכך המוצע אינו עומד במותר. **ע"ג טופס 1 בהרמוניקה, ישנה בקשה להקלה "הקלה בדבר בינוי שלא בהינף אחד"- הקלה זו לא פורסמה במסגרת הליך הפרסום, ולכן אינה רלוונטית. על עורך הבקשה לצאת בפרסום נוסף (לפי סעיף 149) בעניין ההקלה הנ"ל.		

מספר קומות בניין מגורים קיים בן 5 קומות. אין בתכנית הוראות הנוגעות במספר הקומות. כמו כן, בבקשה זו לא מבוקשת תוספת קומה. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 14 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10א': "לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין". הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. שטחי בניה סה"כ שטח בניה מוצע עבור דירה מס' 3 - 31.6 מ"ר. שטח עיקרי מוצע- 19.62 מ"ר שטח שירות מוצע- 11.98 מ"ר. אין בתכנית הוראות הנוגעות לשטחי הבניה, הן מופיעות אך ורק בנספח המצורף. היות וכך שטחי הבניה יבחנו בהתאם לשטחים המוצעים ע"ג הנספח. להלן פירוט השטחים ע"פ נספח מס' 1, גיליון 5- בצד הדרומי באזור שבו מאושרת תוספת הבניה- $6.30 \times 3 =$ סה"כ- 18.9 מ"ר. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע: 19.62, מתוכם 17.84 מ"ר עבור הרחבת יח"ד ו-1.78 מ"ר עבור תוספת שטח עיקרי לממ"ד. לא ניתן לאשר שטח עיקרי נוסף לממ"ד (ראה סעיף ממ"ד) היות וכך נדרש להתאים שטחים עיקריים לנספח בלבד ולהקטין את הממ"ד לשטח המותר, דהיינו 9 מ"ר נטו. ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד המזרחי של הבניין.		

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לשינויים, מאחר שע"פ הוראות התכנית, (נספח 1, גיליון 5) מאושרת תוספת שטח עיקרי של 18.9 מ"ר בלבד (ראה סעיף שטחים). יש להתאים ולהקטין שטח ממ"ד, כך שיחושב כשטח שירות בלבד, 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו. נוסף על כך, ע"פ מדיניות מהנדס העיר: "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המציגה פתרון מיגון לכל יחידות הדיוור בבניין, למעט דירה מס' 2 (באישורו של מנהל אגף רישוי) ולפרסם באופן של שליחת הודעות לפי סעיף 36/ הליך פרסומי לפי סעיף 149. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום ממ"ד ייבחן ויאושר ע"י ראש צוות. "במרווח הפונה לשצ"פ ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ-1 מ' לגבול"- מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד 0.45 ס"מ, דהיינו המרווח המוצע אינו תואם את מדיניות מהנ"ע. עם זאת התקבל אישור חריג ע"י מנהל אגף רישוי ובניה, יואל שבת בתאריך 21/04/25. האישור מצוי בארכיב האופטי. תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.- טרם ניתן לבצע בדיקת תימוכין קניינים, מאחר וקיימות אי התאמות בין הפרטים המופיעים בנסח הטאבו לבין הפרטים המופיעים בטופס 1. אי התאמות אלה כוללות: -חוסר התאמה במספרי זהות. -חוסר התאמה במספרי תתי החלקות ובשמות בעלי הזכויות. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, טופס 1 הכולל טבלת חתימות שכנים מסודרת, מלאה וחתומה הכוללת שמות מלאים של בעלי הזכויות, מספרי זהות, מספרי תתי חלקות. בנוסף ככל שבאותה תת חלקה רשומים שני בעלי זכויות/ יותר, נדרשת חתימה של כל אחד מהם. לא ניתן להסתפק בחתימה של אחד מבעלי הזכויות. יש לוודא כי כל בעלי הזכויות חתומים וכי פרטיהם תואמים לרישומים בנסח הטאבו.		

חזיתות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 19.01.25 ע"י טליה אלגרבל- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 19.02.25 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 6,154 ש"ח. תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה דניא ל". יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין. הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית	
10	הגשת ערבות בנקאית בסך 5,442 ש"ח עבור פיצוי נופי והגשת תכנית פיצוי נופי לאישור שלמה דניאל	

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה ההקלה הנדרשת. לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת. להלן עיקרי ההתנגדות :
המתנגדת ציינה כי אינה מתנגדת עקרונית לבנייה, אולם התנתה זאת בכך שהבנייה הסמוכה לדירתה תבוצע מצדה המזרחי.
לטענתה, בנייה בצד הצפוני עלולה לחסום את כניסת האור לדירתה, מאחר ולדירתה קיים כיוון אוויר אחד בלבד והיא מתכננת בעתיד להוסיף חדר בכיוון זה.
עוד הוסיפה כי המבקשת פתחה דלת לחצר ללא היתר, וכי אינה מסכימה לבנייה באזור זה.

תגובת האגף להתנגדות :

דירת המתנגדת, גב' רבקה גברה, צמודה לדירת המבקשים (בהרמוניקה, דירה מס' 2).
עפ"י התכניות, נראה כי התוספת המבוקשת אינה אמורה לפגוע באפשרות הבנייה העתידית של המתנגדת ואינה גורמת לחסימת אוויר.
לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את התנגדת.

בכפוף לשליחת הרמוניקה מסודרת, ללא הצגת קווים מיותרים ע"ג תכנית קומת קרקע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2025/0133.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מיכאל שלמה סאלם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בית הערבה 38 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	223	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
141929	תחילת תוקף	30/09/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה הנידונה :

היתר מס' 1983/547.00 - בניה חדשה, היתר מקורי.

היתר מס' 1983/547.01 - סגירת מרפסת.

היתר מס' 2010/1030.00 - תוספת בניה.

היתר מס' 12010/1030.0 - תוספת בניה.

היתר מס' 22010/1030.0 - תוספת בניה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ארנונה, רחוב בית הערבה 38, גוש : 30139, חלקה: 223.

מצב קיים-

מבנה מגורים בן 4 קומות, סה"כ 3 יח"ד.

מצב מוצע-

תוספת ממ"ד, עבור דירה מס' 2 שבבעלות משפחת מיכאל.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 2 שייכת למבקש. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

- "בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה"

- "בניה בשונה מנספח הבינוי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 20/05/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	תנאי לדיון נוסף, יהיה השלמת תנאים מהרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
	להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :
ממ"ד	

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 : 141929 תחילת תוקף : 30/09/2017 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : 5166, 5022, 3449 ב'. הבקשה המקוונת הושלמה בתאריך 25/03/2025 - ניתן לאפשר הקלות מכוח סטייה ניכרת כאשר מדובר בהרחבה בבניין קיים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין, קווי בניין, מספר קומות, ומספר יח"ד. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה הבניין, מס' הקומות ושטחי הבניה. הבקשה אינה תואמת את הנספח, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "בניה בשונה מנספח הבינוי"- אין מניעה לאשר את ההקלה.	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5025.00 בתאריך 06/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 141929, קו הבנין מסומן באדום, קו הבנין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי. עפ"י הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח: -"בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה"(כמפורט בסעיף ממ"ד) שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 "כל יח"ד רשאית לבנות בנפרד את התוספות המוצעות אך בהינף אחד" הוראה זו חלה על ההרחבות שניתנו מכוח הוראות התכנית ונספח הבינוי. מאחר והבקשה הנוכחית מציעה תוספת אשר שונה מנספח הבינוי, היא אינה כפופה להוראה זו, ולכן אין דרישה לשלביות ביצוע. מספר קומות קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. -הבקשה אינה מציעה תוספת קומה. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה - 9.18 מ'. - בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א'4 "מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 3 יח"ד." -הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד.		

שטחי בניה סה"כ שטחי הבנייה בחלקה עפ"י הוראות התכנית הן 708.39 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת סה"כ שטח שירות מוצע- 13.81 מ"ר. (כמפורט בסעיף ממ"ד) ממ"ד עפ"י הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הדרומי של הבניין. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח: -"בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה" ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - בחלקה קיימות 3 יחידות דיוור. הוצגה תכנית צל עבור דירה מס' 3 בעמודה, כנדרש. עבור דירה מס' 1 קיים ממ"ד, אשר אושר במסגרת תיק מס' 2010/1030.02. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית הצידית. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום" רוחב המרווח- 4.8 מ'. רוחב התוספת המוצעת- 3.30 מ'. $(3.19 = 4.8 * 2/3)$ לפיכך, המותר הוא עד 3.19 מ' בלבד. רוחב התוספת המוצעת עומדת על 3.30 מ' , מדובר בהפרש לא משמעותי, ניתן לאשר. כמו כן, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום כנדרש.		

	שפ"ע עפ"י ההרמוניקה והתצ"א קיימים עצים באזור המוצע. לפיכך, תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע.	
	תנאים טרם דיון	
	איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם #x200fאגף שפ"ע#x200f- #x200f#x200fלא התקבלה תשובה מהגורם#x200f יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.	
בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה בניה בשונה מנספח הבינוי	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
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 לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאי לדיון נוסף, יהיה השלמת תנאים מהרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

ממ"ד

עפ"י הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הדרומי של הבניין.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח : -"בניה מעבר לקווי הבניין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה"

ע"פ מדיניות מהנדס העיר :

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלה יהיה אטום"

רוחב המרווח- 4.8 מ'.

רוחב התוספת המוצעת- 3.30 מ'.

$$(3.19 = 4.8 * 2/3)$$

לפיכך, המותר הוא עד 3.19 מ' בלבד.

רוחב התוספת המוצעת עומדת על 3.30 מ' , מדובר בהפרש לא משמעותי, ניתן לאשר.

שפ"ע

עפ"י ההרמוניקה והתצ"א קיימים עצים באזור המוצע.

לפיכך, תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם

x200f#אגף שפי"ע#x200f#-x200f#x200f#לא התקבלה תשובה מהגורם#x200f#

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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2024/0525.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש 3 קוומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבש מוסא
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ביר אל שרקי סמטה 9 , צור באהר אל ביר
אל שרקי-גוש 30796 חלקה 1

גוש	חלקה	בשלמות
30796	1	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	416	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' אל ביר אל שרקי סמטה 9 בשכונת צור באהר.

היתרים קודמים :

החלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

מוצע מבנה למגורים בן 3 קומות עם מעלית ע"ג קומת מרתף המשמשת לאחסנה. סה"כ 5 יח"ד חדשות הכוללת ממ"ד. לא מוצע חניות ליח"ד היות ואין גישה סטטוטורית.

פרסום :

הקלה בקווי בניין צידיים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 11/03/2025 , לפי נתוני המערכת אין התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	באם להמליץ לוועדה מחוזית על פטור מחניה - עבור 5 יח"ד חדשות. היות ולא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה. מעבר לכך נדרשים תיקונים בהרמוניקה.
	להלן הליקויים הנדרשים לתיקון :
	שטחי בניה
	שטחים עיקריים :
	סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.
	להלן חישוב : שטח המגרש 1248 מ"ר
	$1248 \times 0.5 = 624$ מ"ר
	סה"כ שטח עיקרי מותר : 624 מ"ר
	סה"כ שטח עיקרי מוצע : 604.17 מ"ר
	ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).
	שטחי שרות :
	לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכוניות וכיוצ"ב.
	יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.
	$604.17 \times 0.08 = 48.33$ מ"ר

סה"כ שטח שירות מות ר : 48.33 מ"ר מוצע (אחסנה) : 47.13 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.15 בהתאם להוראות התכנית. אך אורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב לצמצם אורך הפיר בהתאם להוראות התכנית. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 5 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק במיקום הממ"ד בחישובי השטחים. מרפסות – על ע"ב לדייק בחישובי השטחים, לא ניתן לקזז קירות (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר. קומה ב – d - בחלקה הצפוני מרפסת זיז והיתר מרפסת גג, אינו מחושב כנדרש. על ע"ב לבצע הפרדה ולחשב בהתאם. מרפסות הגג בחזית צידית חורגות מעבר ל-10% מהמרווח כאשר מתייחסים אליהם כקיר ללא פתחים, יש לצמצם למותר. אורך – 8.24 מ' (מתוך חזית 15.25 מ') – חורג מהמותר עד 7.62 מ'. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקני"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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. בהתאם להערות אגף שפ"ע ישנם עצי זית הדרושים להעתקה, יש להציגם במסגרת הבקשה.		

חניה לא הוצג פתרון חניה היות ולא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה. מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י חמארשה דאנא. הערה : אין גישה סטטוטורית על פי תב"ע מס' 2302א. אך יש לפנות אליהם שוב ולקבל התייחסותם לכך באם אין מניעה לחסום את הדרך הסלולה (הלא סטטוטורית) הקיימת בפועל והאם חסימתה לא תפגע במערך התנועה הקיים במקום. וזאת בהתאם לייעוץ המשפטי שבוצע בקשה וכתנאי לדיון במחוזית ע"מ שיקבלו את התמונה המלאה. 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. תכנית בינוי סעיף ז : "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1,200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית." יהווה תנאי להיתר. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5226 מתאריך 15/02/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה : קווי בניין צדדים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה אין הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים תשריט בקני"מ 1: 1250 קיים נספח מס' 1 בקני"מ 1: 1250 השטח המסומן באדום כיעוד דרך : בתיק המידע בחלקה הנדונה מסומן בחזית הצפונית שטח בצבע אדום. השטח המסומן אינו מופיע בתב"ע ככביש, אך משמש בפועל ככביש למעבר רכב. לאחר התייעצות משפטית בנושא, נקבע כי השטח המסומן באדום אינו סטטוטורי ולא ידוע על תכנית הכוללת סימון הדרך ולפיכך בחינת הבקשה בהתאם לתכניות החלות על המגרש. קווי בניין סעיף 7(ג4) "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, החריגות עומדות במותר בכפוף להקלה שפורסמה ותקנות מרווחים עפ"י תכנית מתאר. קו בנין קדמי – חריגה של מרפסות מכוח תכנית המתאר (ראה סעיף מרפסות).		

קו בנין צידי - חריגה של בינוי + מרפסות מכוח ההקלה שפורסמה עם פתחים 10% וללא פתחים עד 30%. עומד במותר מספר קומות סעיף 7 (ב4): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע: 3 קומות מעל קומת המרתף. עומד במותר. גבהים רצפת גג: מפלס 9.00 + (705.50) מעקה גג: מפלס 10.10 + (706.60) בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה, אך ע"פ מתאר גובה מותר לבנין בן 3 קומות הנו 12 מ' - עומדים במותר. מספר יחידות דיור מוצע 5 יח"ד דיור בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה. שטחי בניה שטחים עיקריים: סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. להלן חישוב: שטח המגרש 1248 מ"ר $1248 \times 0.5 = 624$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מותר: 624 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 604.17 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). שטחי שרות: לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי		

עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $604.17 \times 0.08 = 48.33$ מ"ר סה"כ שטח שירות מותר : 48.33 מ"ר מוצע (אחסנה) : 47.13 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.15 בהתאם להוראות התכנית. אך אורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב לצמצם אורך הפיר בהתאם להוראות התכנית. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 5 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק במיקום הממ"ד בחישובי השטחים. מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. כלל המרפסות בחריגה מקו בנין ובכפוף להקלה שפורסמה ולתכנית המתאר המרפסות עומדות במותר, ראה פרוט בהמשך. תכנית 2302 א הינה תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 01/01/2010 ולכן שטח המרפסות הלא מקורות אינו מוגבל. התכנית כפופה לתכנית המתאר ואין בה הוראות לענין סטייה ניכרת כך שניתנת חריגה עד 1/3 מהמרווח עבור קו בנין קדמי. מוצע : קומה א – a – מרפסת זיז מקורה ומחושבת כשטח עיקרי מרפסות. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.2 עומד במותר.		

אורך – 3.5 מ' (מתוך חזית 25 מ') – עומד במותר. חריגה מקו בנין קדמי 0.26 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1/3 מהמרווח 6 מ' – עומד במותר. b - מרפסת זיו לא מקורה ומחושבת כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.2 עומד במותר. אורך – 9.87 מ' (מתוך חזית 25 מ') – עומד במותר. חריגה מקו בנין קדמי 0.93 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1/3 מהמרווח 6 מ' – עומד במותר. c – מרפסת מקורה ומחושבת כשטח עיקרי מרפסות. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.2 עומד במותר. אורך – 3.5 מ' (מתוך חזית 25 מ') – עומד במותר. חריגה מקו בנין קדמי 0.93 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1/3 מהמרווח 6 מ' – עומד במותר. חריגה מקו בנין צידי 0.65 מ' - ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1 מ' מקו בנין – עומד במותר. קומה ב – d - בחלקה הצפוני מרפסת זיו והיתר מרפסת גג, אינו מחושב כנדרש. על ע"ב לבצע הפרדה ולחשב בהתאם. עומק – 1.2 עומד במותר. אורך – 8.24 מ' (מתוך חזית 15.25 מ') – חורג מהמותר עד 7.62 מ'. חריגה מקו בנין קדמי 0.26 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1/3 מהמרווח 6 מ' – עומד במותר. חריגה מקו בנין צידי 1.2 מ' - ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1 מ' מקו בנין, עומד בכפוף להקלה שפורסמה 30% ללא פתחים ולכן עומד במותר. מרפסות הגג בחזית צידית חורגות מעבר ל-10% מהמרווח כאשר מתייחסים אליהם כקיר ללא פתחים, יש לצמצם למותר.		

e – מרפסת זיז לא מקורה, מחושב כנדרש. עומק – 1.2 עומד במותר. אורך – 3.5 מ' (מתוך חזית 25 מ') – עומד במותר. חריגה מקו בנין קדמי 0.63 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1/3 מהמרווח 6 מ' – עומד במותר. חריגה מקו בנין צידי 0.62 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1 מ' מקו בנין – עומד במותר. f – מרפסת זיז לא מקורה, מחושב כנדרש. עומק – 1.2 עומד במותר. אורך – 3.5 מ' (מתוך חזית 25 מ') – עומד במותר. חריגה מקו בנין צידי 1.2 מ' – ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1 מ' מקו בנין, היתר עומד בכפוף להקלה שפורסמה 30% ללא פתחים ולכן עומד במותר. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקני"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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. בהתאם להערות אגף שפ"ע ישנם עצי זית הדרושים להעתקה, יש להציגם במסגרת הבקשה. חניה לא הוצג פתרון חניה. לא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה. 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. מוצע 5 קולטי שמש בהתאם להוראות התכנית, עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע סעיף 14(ג) תותר בניה של יותר מבנין 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 המוצע ממצה זכויות בניה, ולכן עומד במותר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 08/12/2024 רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 11/02/2025 תכנית בינוי סעיף ז : "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1,200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית." יהווה תנאי להיתר. תנאים טרם דיון אגף איכות הסביבה – התקבל אישור עם תנאי להיתר מתאריך 26/03/2025 ע"י כהן איתמר.		

הערה : תנאים לטופס 2 : חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה - נוסף כתנאי בהיתר. הצגת אישור מטעם רט"ג/ גנן/ אקולוג/ אגרונום על סיום העתקת גיאופיטים – נוסף כתנאי בהיתר טרם תחילת העבודות יש להדביר את כל המינים הפולשים בשטח העבודות ובמרחק 5 מטרים לכל כיוון מהם. יש להמציא אישור מטעם איש המקצוע על סיום עבודות הדברת המינים הפולשים - נוסף כתנאי בהיתר. אגף שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 07/04/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה : ישנם עצי זית שאינם בוגרים אך נדרשים להעתקה-הוגשה התחייבות. אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 02/03/2025 ע"י מזרחי שני. הערה : יש לתכנן עגלה 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור בתאריך 02/03/2025 ע"י רוטלוי שלומי. הערה : לא ניתן לאשר חניה לא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י חמארשה דאנא. הערה : אין גישה סטטוטורית על פי תב"ע מס' 2302 א. אך יש לפנות אליהם שוב ולקבל התייחסותם לכך באם אין מניעה לחסום את הדרך הסלולה (הלא סטטוטורית) הקיימת בפועל והאם חסימתה לא תפגע במערך התנועה הקיים במקום. וזאת בהתאם לייעוץ המשפטי שבוצע בקשה וכתנאי לדיון במחוזית ע"מ שיקבלו את התמונה המלאה. . אגף מאור – התקבל אישור מתאריך 13/02/2025 ע"י שניר קהת.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	18/02/2025	הקלה בקווי בניין צדדים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים

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
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	14
	תכנית בינוי מאושרת.	15

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

באם להמליץ לוועדה מחוזית על פטור מחניה - עבור 5 יח"ד חדשות. היות ולא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה. מעבר לכך נדרשים תיקונים בהרמוניקה.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.

להלן חישוב : שטח המגרש 1248 מ"ר

$$624 \text{ מ"ר} = 1248 \times 0.5$$

סה"כ שטח עיקרי מותר : 624 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 604.17 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).

שטחי שרות :

לפי סעיף 10 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב.

יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.

$$48.33 \text{ מ"ר} = 604.17 \times 0.08$$

סה"כ שטח שירות מותר : 48.33 מ"ר

מוצע (אחסנה) : 47.13 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).

פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף.

מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.15 בהתאם להוראות התכנית. אך אורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית.

על ע"ב לצמצם אורך הפיר בהתאם להוראות התכנית.

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 5 ממ"דים.

שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק במיקום הממ"ד בחישובי השטחים.

מרפסות – על ע"ב לדייק בחישובי השטחים, לא ניתן לקזז קירות (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר.

קומה ב – d - בחלקה הצפוני מרפסת זיו והיתר מרפסת גג, אינו מחושב כנדרש. על ע"ב לבצע הפרדה ולחשב בהתאם.

מרפסות הגג בחזית צידית חורגות מעבר ל-10% מהמרווח כאשר מתייחסים אליהם כקיר ללא פתחים, יש לצמצם למותר.

אורך – 8.24 מ' (מתוך חזית 15.25 מ') – חורג מהמותר עד 7.62 מ'.

פיתוח :

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 100:1 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, 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.

בהתאם להערות אגף שפ"ע ישנם עצי זית הדרושים להעתקה, יש להציגם במסגרת הבקשה.

חניה

לא הוצג פתרון חניה היות ולא קיימת גישה סטטוטורית לחלקה.

מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 25/02/2025 ע"י חמארשה דאנא.

הערה : אין גישה סטטוטורית על פי תב"ע מס' 2302 א.

אך יש לפנות אליהם שוב ולקבל התייחסותם לכך באם אין מניעה לחסום את הדרך הסלולה (הלא סטטוטורית) הקיימת בפועל והאם חסימתה לא תפגע במערך התנועה הקיים במקום. וזאת בהתאם לייעוץ המשפטי שבוצע בקשה וכתנאי לדיון במחוזית ע"מ שיקבלו את התמונה המלאה.

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.

תכנית בינוי

סעיף ז : "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1,200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית."

יהווה תנאי להיתר.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2011/0591.03</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן אבו גבאי פולט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מבוא בשמת 1, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974	3	אזור מגורים 1..	17934

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת גילה, רחוב מבוא בשמת 1. גוש : 28046, חלקה : 17.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 4 קומות סה"כ 19 יח"ד.

מצב מוצע-

תוספת עמודות ממ"דים בחזית המערבית עבור תתי חלקות 6, 10, 14, 18,

וכן תוספת מרפסת עבור תת חלקה 18.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תתי החלקות מס' 6, 10, 14, 18 שייכת למבקשים. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן:

"הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בנין."

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד."

"הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר."

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 01/04/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	בגין יידוע מעטפת למרפסת הדירה שמתחת למבקש שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים.
	טרם ביצוע הליך שליחת הודעות, יש להשלים תיקונים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים:
	ממ"ד
	ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור עמודת ממ"דים בצדו המערבי של הבניין, בשטח של כ- 13.79 מ"ר לכל יחידה בעמודה. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "תוספת ממ"ד יחושב

כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות- 9 מ"ר נטו, 12 ברוטו". יש לתכנן את תוספת הממ"ד בהתאם לדרישות אלו. לא תתאפשר חריגה מהשטח האמור לשטח עיקרי. ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל".- תכנית הצל הוצגה כנדרש ובכפוף לאישור ראש הצוות . "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום עמודת הממ"דים בחזית הצידית. "הבליטה למרווח הצידית : לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. רוחב המרווח- 10 מ'. מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד- 6 מ', 2/3 מ-10.67 מ'. יש לעמוד במותר. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח : -"הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בנין" ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לביצוע השינויים המפורטים לעיל. מרפסת תוספת המרפסת עבור דירה מס' 18 בחזית המזרחית בעומק 2 מ' תואמת את ההקלה המבוקשת בגין -"הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר" על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות, ולתכנן עבור הדירה שמתחת למבקש מעטפת במידות זהות למרפסת המוצעת, כך שתיווצר עמודה אחידה של מרפסות. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת תצהיר מהמבקשים, בו יצהירו כי לא תהיה להם מניעה להרוס את המרפסת, במקרה שהדיירים בקומה שמתחת ירצו לממש את התוספת בהתאם לתב"ע. בנוסף, נדרש לצרף החתמות השכנים/ לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לצמד המרפסות ולמעטפת, וכן חתימה פוזיטיבית מהדייר שמתחת למבקשים (לביצוע המעטפת).		

עפ"י מדיניות מהנדס העיר : " כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה " - הוצגה תכנית צל עבור עמודה אחת. " בסמכות ראש צוות לצמצם או לבטל לפי הצורך את תכנית הצל בבניינים מורכבים, בין היתר, בעלי חזיתות מרובות . " – אישור תכנית צל בסמכות ראש הצוות, חנאן. " כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכיזה את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל " - יש להציג טבלה זו בהרמוניקה. " את המרפסות המוצעות והמתוכננות בתוכנית צל, יש לרכז ל-2 חזיתות, למעט מקרים שיאושרו ע"י ראש צוות " לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, יידרש מינימום צמד של שתי מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת / קורת דמה באותה החזית, אנכי או אופקי . תתאפשר מרפסת בודדת במקרה של מרפסת תואמת נספח במדויק . ואולם מרפסת בודדת תואמת נספח, אשר נדרש לגביה הקלה לשלכיות הביצוע תידרש בעמידה של מרפסות בצמדים . יש לעמוד בדרישות מהנדס העיר ולתכנן בהתאם להנחיות לעיל וכן לבצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק עבור מעטפת למרפסת שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים. עפ"י סעיף 10 (ו) "הקמת מרפסות זיזיות אסורה". עם זאת, בהתאם לנספח המצורף, קיימת אלטרנטיבה מאושרת לתוספת מרפסות זיזיות. לפיכך, נראה כי האיסור שבסעיף מתייחס להקמת מרפסות זיזיות שאינן בהתאם או מעבר למה שנקבע בנספח. חזיתות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - 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 : 4150 תחילת תוקף : 18/02/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1, גיליון 3. תכניות כפופות : 1690א', תכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת, ע"פ הוראות התכנית, סעיף 8 : "כל הוראות תכנית מס' 4150 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה." - סעיף גורף ולכן אינו רלוונטי. נספח בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות 1-12 שבנספח בנוי מס' 1. החלוקה הפנימית של תוספות החדרים שע"פ נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבנין". ע"פ מידע תכנוני, "תוספות הבניה יהיו ע"פ נספח הבינוי מס' 3, גיליון 5 לבנין 22". - ע"פ נספח מס' 1, גיליון 3. (ראה סעיף מרפסות)	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6243.00 בתאריך 10/10/24 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"י עורך הבקשה בצבע כתום, מצורף תצהיר עורך הבקשה בעניין סימון קווי בניין שלא הוגדרו בתב"ע. ע"פ הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: -"הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בניין"- (כמפורט בסעיף ממד"ים) שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 12(2)(א): בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים". בבקשה הנדונה מוצעת תוספת עמודת ממ"דים בחזית המערבית וכן תוספת מרפסת בחזית המזרחית, לדירה מס' 18 בלבד. היות והבקשה אינה כוללת את העמודה כולה בהתאם להוראות הסעיף לעיל- הוגשה בקשה להקלה, בנוסח הבא: "הקלה לבנייה שלא בהינף אחד"- ניתן לאשר את ההקלה. מספר קומות בניין מגורים קיים בן 5 קומות. אין בתכנית הוראות הנוגעות במספר הקומות. כמו כן, בבקשה זו לא מבוקשת תוספת קומה. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 11.20 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10א': "לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין".		

הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. שטחי בניה כמפורט בסעיף ממ"ד ומרפסת. ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור עמודת ממ"דים בצדו המערבי של הבניין, בשטח של כ- 13.79 מ"ר לכל יחידה בעמודה. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "תוספת ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות- 9 מ"ר נטו, 12 ברוטו". יש לתכנן את תוספת הממ"ד בהתאם לדרישות אלו. לא תתאפשר חריגה מהשטח האמור לשטח עיקרי. ע"פ מדיניות מהנדס העיר: "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - תכנית הצל הוצגה כנדרש ובכפוף לאישור ראש הצוות. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום עמודת הממ"דים בחזית הצידית. "הבליטה למרווח הצידית: לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. רוחב המרווח- 10 מ'. מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד- 6 מ', 2/3 מ-10.67 מ'. יש לעמוד במותר. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "-הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין" ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לביצוע השינויים המפורטים לעיל. מרפסת תוספת המרפסת עבור דירה מס' 18 בחזית המזרחית בעומק 2 מ' תואמת את ההקלה המבוקשת בגין "-הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר"		

על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות, ולתכנן עבור הדירה שמתחת למבקש מעטפת במידות זהות למרפסת המוצעת, כך שתיווצר עמודה אחידה של מרפסות. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת תצהיר מהמבקשים, בו יצהירו כי לא תהיה להם מניעה להרוס את המרפסת, במקרה שהדיירים בקומה שמתחת ירצו לממש את התוספת בהתאם לתב"ע. בנוסף, נדרש לצרף החתמות השכנים/ לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לצמד המרפסות ולמעטפת, וכן חתימה פוזיטיבית מהדייר שמתחת למבקשים (לביצוע המעטפת). עפ"י מדיניות מהנדס העיר : " כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה " - הוצגה תכנית צל עבור עמודה אחת. " בסמכות ראש צוות לצמצם או לבטל לפי הצורך את תכנית הצל בבניינים מורכבים, בין היתר, בעלי חזיתות מרובות . " - אישור תכנית צל בסמכות ראש הצוות, חנאן. " כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל " - יש להציג טבלה זו בהרמוניקה. " את המרפסות המוצעות והמתוכננות בתוכנית צל, יש לרכז ל-2 חזיתות, למעט מקרים שיאושרו ע"י ראש צוות " לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, יידרש מינימום צמד של שתי מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת / קורת דמה באותה החזית, אנכי או אופקי . תתאפשר מרפסת בודדת במקרה של מרפסת תואמת נספח במדויק . ואולם מרפסת בודדת תואמת נספח, אשר נדרש לגביה הקלה לשלביות הביצוע תידרש בעמידה של מרפסות בצמדים . יש לעמוד בדרישות מהנדס העיר ולתכנן בהתאם להנחיות לעיל וכן לבצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק עבור מעטפת למרפסת שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים. עפ"י סעיף 10 (ו) "הקמת מרפסות זיזיות אסורה". עם זאת, בהתאם לנספח המצורף, קיימת אלטרנטיבה מאושרת לתוספת מרפסות זיזיות. לפיכך, נראה כי האיסור שבסעיף מתייחס להקמת מרפסות זיזיות שאינן בהתאם או מעבר למה שנקבע בנספח. היות והמרפסת המוצעת שונה מהנספח בוצעה הקלה מתאימה.		

תימוכין קניינים- ע"פ הבקשה המוצעת, תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.- בבניין 19 תתי חלקות. 1/3 מתוך 19 = 6.33. התקבלו 7 חתימות כנדרש. חזיתות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 12.03.25 ע"י אדלר שירה- " הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים . " אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בנין. הקלה לבניה שלא בהינף אחד. הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר.	11/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאיוורור, תאורה ואיכות חיים.	9
	לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות משפטית, המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמנית של בנית העמודה כולה	10

המלצת האגף משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגין יידוע מעטפת למרפסת הדירה שמתחת למבקש שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים.

טרם ביצוע הליך שליחת הודעות, יש להשלים תיקונים ע"פ הפירוט להלן בהתאם לסעיפים:

ממ"ד

ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור עמודת ממ"דים בצדו המערבי של הבניין, בשטח של כ- 13.79 מ"ר לכל יחידה בעמודה. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "תוספת ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות- 9 מ"ר נטו, 12 ברוטו". יש לתכנן את תוספת הממ"ד בהתאם לדרישות אלו. לא תתאפשר חריגה מהשטח האמור לשטח עיקרי.

ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - תכנית הצל הוצגה כנדרש ובכפוף לאישור ראש הצוות.

"מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום עמודת הממ"דים בחזית הצידית.

"הבליטה למרווח הצידי: לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. רוחב המרווח- 10 מ'. מרווח מגבול מגרש למיקום הממ"ד- 6 מ', 2/3 מ' 10- 6.67 מ'-. יש לעמוד במותר.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקו בנין"

ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לביצוע השינויים המפורטים לעיל.

מרפסת

תוספת המרפסת עבור דירה מס' 18 בחזית המזרחית בעומק 2 מ' תואמת את ההקלה המבוקשת בגין "הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר"

על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות, ולתכנן עבור הדירה שמתחת למבקש מעטפת במידות זהות למרפסת המוצעת, כך שתיווצר עמודה אחידה של מרפסות.

תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת תצהיר מהמבקשים, בו יצהירו כי לא תהיה להם מניעה להרוס את המרפסת, במקרה שהדיירים בקומה שמתחת ירצו לממש את התוספת בהתאם לתב"ע.

בנוסף, נדרש לצרף החתמות השכנים/ לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לצמד המרפסות ולמעטפת, וכן חתימה פוזיטיבית מהדייר שמתחת למבקשים (לביצוע המעטפת).

עפ"י מדיניות מהנדס העיר:

" כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בדבר תכנית הצל למרפסות בצורה מפורשת במהות הבקשה " - הוצגה תכנית צל עבור עמודה אחת.

" בסמכות ראש צוות לצמצם או לבטל לפי הצורך את תכנית הצל בבניינים מורכבים, בין היתר, בעלי חזיתות מרובות. " - אישור תכנית צל בסמכות ראש הצוות, חנאן.

" כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל " - יש להציג טבלה זו בהרמוניקה.

" את המרפסות המוצעות והמתוכננות בתוכנית צל, יש לרכז ל-2 חזיתות, למעט מקרים שיאושרו ע"י ראש צוות "

לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, יידרש מינימום צמד של שתי מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת / קורת דמה באותה החזית, אנכי או אופקי .

תתאפשר מרפסת בודדת במקרה של מרפסת תואמת נספח במדויק . ואולם מרפסת בודדת תואמת נספח, אשר נדרש לגביה הקלה לשלכיות הביצוע תידרש בעמידה של מרפסות בצמדים .

-יש לעמוד בדרישות מהנדס העיר ולתכנן בהתאם להנחיות לעיל וכן לבצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק עבור מעטפת למרפסת שתהווה צמד/ לחלופין החתמות השכנים.

עפ"י סעיף 10 (ו) "הקמת מרפסות זיזיות אסורה". עם זאת, בהתאם לנספח המצורף, קיימת אלטרנטיבה מאושרת לתוספת מרפסות זיזיות. לפיכך, נראה כי האיסור שבסעיף מתייחס להקמת מרפסות זיזיות שאינן בהתאם או מעבר למה שנקבע בנספח.

חזיתות

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 11א': "בניית תוספות הבניה.. תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים"

יש להציג ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישות התכנית.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - 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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1998/0315.06</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	חידוש שימוש חורג מהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשייה לכיתת לימוד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת המצפה לישראל עמותת המצפה לישראל
עורך הבקשה	אדריכל אדוט טל
מתכנן השלד	קלצל גרגורי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האומן 27 , תלפיות תעשייה

גוש	חלקה	בשלמות
30131	102	לא
30131	30	לא
30131	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2106	תחילת תוקף	11/08/1983			
2106	תחילת תוקף	11/08/1983			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

1984/839 - בניה חדשה.

1998/516.5 - שימוש חורג מתעשייה לכיתת לימוד (הבקשה נסגרה).

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת תלפיות, רחוב האומן 27.

שטח הבקשה מצוי בשטח בנוי המשמש כאזור תעשייה.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג למטרת כיתת לימוד בקומה ג', בשטח של 130 מ"ר.

בעלויות-

עפ"י בדיקת נסח טאבו, חלק מהחלקה שייכת לעמותת המצפה לישראל.

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"חידוש שימוש חורג בהיתר לצמיתות -שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד"

x200f#x200e05/06/2025#x200e# : מועד הגשת התנגדויות :x200f#

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	יש להשלים את התנאים מאגף התברואה ומהמחלקה להסדרי תנועה טרם קיום דיון נוסף.
	שימוש חורג מהיתר או מתוכנית :
	בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למטרת כיתת לימוד בקומה ג', בשטח של 130 מ"ר.

פורסמה הקלה בנוסח : "חידוש שימוש חורג בהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד". מדובר בכיתת לימוד המשמשת להרצאות פומביות אקראיות, הפועלת במקום משנת 2012. לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 15/05/2011 בתיק מס' 1998/315.5, אשר אושרה בוועדת ערר לתקופה של 10 שנים. עם זאת, לפי נתוני המערכת, הבקשה נסגרה ללא הפקת היתר בפועל. בהתאם להוראות התכנית, סעיף 10א' : "השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט בתכנית המתאר המקומית..." לפי תכנית המתאר, "רשימת השימושים", בסעיף 4(1) נקבע כי באזור תעשייה מותרים כל השימושים המותרים באזור מסחרי, ואילו בסעיף 2(1) לאזור מסחרי מותרים כל השימושים המותרים באזור מגורים. מאחר שבאזור מגורים מותרת הקמת בתי ספר וכיתות לימוד, הרי שהשימוש המבוקש עומד בהוראות התכנית. לפיכך, ולאור האמור לעיל, ניתן לאשר השימוש החורג לצמיתות, בכפוף להשלמת כלל התנאים טרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון אגף תברואה- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" המחלקה להסדרי תנועה- " 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 : 4508 תחילת תוקף : 26/10/1995 ייעוד הקרקע : התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין התקבל תיק מידע מס' 2023/5379.00 בתאריך 30.03.2023 מהמחלקה למידע תכנוני. לא סומנו קווי בניין ולא נדרש תצ"ר, היות והבקשה הינה עבור שימוש חורג במבנה קיים. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה בבקשה זו לא מבוקשים שטחי בניה חדשים אלא שינוי יעוד	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

מהשטח הקיים. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למטרת כיתת לימוד בקומה ג', בשטח של 130 מ"ר. פורסמה הקלה בנוסח : "חידוש שימוש חורג בהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד". מדובר בכיתת לימוד המשמשת להרצאות פומביות אקראיות, הפועלת במקום משנת 2012. לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 15/05/2011 בתיק מס' 1998/315.5, אשר אושרה בוועדת ערר לתקופה של 10 שנים. עם זאת, לפי נתוני המערכת, הבקשה נסגרה ללא הפקת היתר בפועל. בהתאם להוראות התכנית, סעיף 10א' : "השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט בתכנית המתאר המקומית..." לפי תכנית המתאר, "רשימת השימושים", (בסעיף 1)4 נקבע כי באזור תעשייה מותרים כל השימושים המותרים באזור מסחרי, ואילו (בסעיף 1)2 נקבע כי באזור מסחרי מותרים כל השימושים המותרים באזור מגורים. מאחר שבאזור מגורים מותרת הקמת בתי ספר וכיתות לימוד, הרי שהשימוש המבוקש עומד בהוראות התכנית. לפיכך, ולאור האמור לעיל, ניתן לאשר את השימוש החורג לצמיתות, בכפוף להשלמת כלל התנאים טרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון אגף תברואה- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" המחלקה להסדרי תנועה- " לא התקבלה תשובה מהגורם "		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חידוש שימוש חורג בהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד	15/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים את התנאים מאגף התברואה ומהמחלקה להסדרי תנועה טרם קיום דיון נוסף.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית:

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למטרת כיתת לימוד בקומה ג', בשטח של 130 מ"ר.

פורסמה הקלה בנוסח:

"חידוש שימוש חורג בהיתר לצמיתות - שינוי ייעוד של כיתת לימוד בקומה ג בשטח של 130 מ"ר מתעשיה לכיתת לימוד".

מדובר בכיתת לימוד המשמשת להרצאות פומביות אקראיות, הפועלת במקום משנת 2012.

לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 15/05/2011 בתיק מס' 15.5/1998, אשר אושרה בוועדת ערר לתקופה של 10 שנים. עם זאת, לפי נתוני המערכת, הבקשה נסגרה ללא הפקת היתר בפועל.

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 10א':

"השימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט בתכנית המתאר המקומית.."

לפי תכנית המתאר, "רשימת השימושים", בסעיף 4(1) נקבע כי באזור תעשייה מותרים כל השימושים המותרים באזור מסחרי, ואילו בסעיף 2(1) לאזור מסחרי מותרים כל השימושים המותרים באזור מגורים.

מאחר שבאזור מגורים מותרת הקמת בתי ספר וכיתות לימוד, הרי שהשימוש המבוקש עומד בהוראות התכנית.

לפיכך, ולאור האמור לעיל, ניתן לאשר השימוש החורג לצמיתות, בכפוף להשלמת כלל התנאים טרם דיון נוסף.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים"

המחלקה להסדרי תנועה- " 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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1999/0067.03</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עם מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרשי איתן ו - 3 נוספים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הצבר 215, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28050	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			

תאור הבקשה

היתר מקורי:

למבנה זה לא נמצא היתר בנייה מקורי על עורך הבקשה להוכיח את השטחים הקיימים בבקשה.

מוצע הבקשה:

מוצע בבקשה במפלסים, 2.80+, 5.60+, 8.40 בחזית דרומית תוספת מרפסת זיז וממ"ד לכל העמודה ובחזית הצפונית מרפסות זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "תוספת שטח שרות לממ"ד מחוץ לקווי בניין".

2. "תוספת מרפסות זיו מחוץ לקווי בניין".

בבקשו זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

בבקשה זו התקבלו התנגדויות ראה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר חלק מהבקשה. לגבי הממ"ד המוצע, הועדה דחתה את הבקשה לממ"ד זאת מאחר שהוא מבוקש על מעבר ציבורי, במידה והמבקשים יגישו אישור מחלקת מידע כי השטח לא מוגדר סטטוטורית כמעבר ציבורי או לחילופין עמידה בהוראות סעיף 8(ד) בתקנון התכנית ושלא יפריע למעבר לרשות הרבים, אז הנושא ייבחן מחדש- עורכת הבקשה בדקה מול הג"א ואושר 50% קירות ממ"ד יורדים ובכך הממ"ד המוצע אינו עובר על מעבר ציבורי לכן יש באפשרות לאשר את הממ"ד כפי שמוצע. כל הסעיפים מההחלטה הקודמת נותרים בעינם.
28/10/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2073 תחילת תוקף :

12/08/1976 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר חלק מהבקשה. לגבי הממ"ד המוצע, הועדה דחתה את הבקשה לממ"ד זאת מאחר שהוא מבוקש על מעבר ציבורי, במידה והמבקשים יגישו אישור מחלקת מידע כי השטח לא מוגדר סטטוטורית כמעבר ציבורי או לחילופין עמידה בהוראות סעיף 8(ד) בתקנון התכנית ושלא יפריע למעבר לרשות הרבים, אז הנושא ייבחן מחדש- עורכת הבקשה בדקה מול הג"א ואושר 50% קירות ממ"ד יורדים ובכך הממ"ד המוצע אינו עובר על מעבר ציבורי לכן יש באפשרות לאשר את הממ"ד כפי שמוצע. כל הסעיפים מההחלטה הקודמת נותרים בעינם.		
הועדה מחליטה לאשר חלק מהבקשה -הוועדה מאשרת את המרפסת וזאת בכפוף להצגת תוכנית צל למרפסות אשר תאושר ע"י ר"צ. במידה ויוצא פתרון חלופי עבור מיקום הממ"ד ממילא הבקשה תופנה להליך פרסומי חוזר אשר יכלול את תוכנית הצל עבור מרפסות. לגבי הממ"ד המוצע, הועדה דוחה את הבקשה לממ"ד זאת מאחר שהוא מבוקש על מעבר ציבורי, במידה והמבקשים יגישו אישור מחלקת מידע כי השטח לא מוגדר סטטוטורית כמעבר ציבורי או לחילופין עמידה בהוראות סעיף 8(ד) בתקנון התכנית ושלא יפריע למעבר לרשות הרבים, אז הנושא ייבחן מחדש. ככל והממ"ד יבוקש במיקום אחר יהיה נדרש פרסום מחדש, לפי העניין. הועדה מחליטה להכיר בהקלות של בניה במרווחים ועומק מרפסת בדיעבד בהתחשב בהקלות שפורסמו בשלב פתיחת הבקשה. הועדה פוטרת מתוכנית מפורטת כיוון שמהות הבקשה לממ"דים ומרפסות בלבד.	08/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. מרפסות זיז : מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעמוד בתנאים הבאים : 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין". 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים. 3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות כולל המרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לאישור ר"צ לתוכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות. היות ומדובר בבניין ארוך- אישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית וללא פרוט כולל של המצב הקיים בכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת. 4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר, עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ' , הוועדה הכירה בדיעבד בהקלה זו, ניתן לאשר את העומק המוצע. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8 ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים"- נדרש להציג את השביל כפי שמוצג ע"ג תכנית המדידה. על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי- עבור תוכנית צל לכלל כניסות הבניין.		
או פרסום תקנה 149, כאשר זה תלוי במיקום הממ"ד החדש. 1. על עורך הבקשה להציג תכנית צל למרפסות והממ"דים המוצגים לכל הדיירים בבניין ולאחר מכן לצאת לפרסום. 2. על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. 3. להביא להחלטת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו	05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לעניין בנייה במרווחים ובעניין עומק המרפסת מוצעת כ-2.00 מ'. 4. עפ"י התכנית החלה סעיף 8.09 יש להוציא תכנית מפורטת באישור הוועדה המקומית(ראה מפורט מטה), להביא להכרעת הוועדה לעניין זה. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. להלן הפירוט : שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.09 " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית". על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. בנוסף בתכנית החלה קיימת טבלת שטחים אשר מורה שבאזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד כלומר עד להפקדת תוכנית חדשה אין פירוט לגבי שטחים, מס' דירות ואחוזי בניה. מעבר הולכי רגל : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.04 האומר "שטח מגורים עם זכות מעבר לציבור : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור , לחסום או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם" עפ"י מפת המדידה המצורפת לתיק המידה, נראה כי קיים שביל עתידי להולכי רגל אשר ממוקם מתחת לתוספת הממ"ד המוצעת. שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר לי שתנסה לקבל אישור ממחלקת המידע, ששביל זה אינו רלוונטי. בנוסף באם כן רלוונטי על עורכת הבקשה להציג שביל זה כמו שמוצג ע"ג תכנית המדידה.		

מרפסות זיז : מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעבוד בדברים הבאים : 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין". 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים. 3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות בהן מרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל ולאחר מכן לצאת להליך משלוח הודעות לאחר אישור ר"צ לתכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות היות ומדובר בבניין ארוך ואישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית והמצב הקיים לכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת. 4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ' , יש להשלים יחד עם הפרסום למיקום הממ"ד החדש. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים" על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי מתאים או לחילופין לבטל את הממ"ד 1. מיקום הממ"ד בחזית אחורית - כנדרש		

2. גודל הממ"ד המותר בחוק הינו 9 מ"ר נטו- המוצע בבקשה עומד במותר. 3. תכנית צל לממ"ד – יש להציג לכלל הכניסות של הבניין .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2073 תחילת תוקף : 12/08/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מס' תכנית שחלה בחלקה : 2073 תחילת תוקף : 12/08/1976 אזור מגורים 2. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/4/2023 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו ע"י מחלקת המידע כקו בניין כתום. מוצע תוספת ממ"דים ומרפסות אשר חורגות מקו הבניין, פורסמה הקלה לעניין זה.	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

מספר קומות : מוצע בבקשה אינו מתייחס לתוספת קומות. בניה במרווחים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים אשר חורגת מקו הבניין נראה כי עומד בתקנות בניה במרווחים 30% מהמרווח בקיר ללא פתחים. מוצע מרפסות החורגות מקו בניין- יש להראות כי עומדים בתקנון בניה במרווח. שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.09 " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית". על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. בנוסף בתכנית החלה קיימת טבלת שטחים אשר מורה שבאזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד כלומר עד להפקדה תוכנית חדשה אין פירוט לגבי שטחים, מס' דירות ואחוזי בניה. מעבר הולכי רגל : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.04 האומר "שטח מגורים עם זכות מעבר לציבור : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור , לחסום או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם" עפ"י מפת המדידה המצורפת לתיק המידה, נראה כי קיים שביל עתידי להולכי רגל אשר ממוקם מתחת לתוספת הממ"ד המוצעת. שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר לי שתנסה לקבל אישור ממחלקת המידע, ששביל זה אינו רלוונטי. בנוסף באם כן רלוונטי על עורכת הבקשה להציג שביל זה כמו שמוצג ע"ג תכנית המדידה.		

מרפסות זיז : מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעבוד בדברים הבאים : 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין". 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים. 3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות בהן מרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל ולאחר מכן לצאת להליך משלוח הודעות לאחר אישור ר"צ לתכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות היות ומדובר בבניין ארוך ואישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית והמצב הקיים לכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת. 4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ' , יש להשלים יחד עם הפרסום למיקום הממ"ד החדש. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים" על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי מתאים או לחילופין לבטל את הממ"ד 1. מיקום הממ"ד בחזית אחורית - כנדרש 2. גודל הממ"ד המותר בחוק הינו 9 מ"ר נטו- המוצע בבקשה עומד במותר. 3. תכנית צל לממ"ד – יש להציג לכלל הכניסות של הבניין .	

אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע : הבקשה אושרה בתאריך 17/12/2023 ע"י כהנה ענבל סבי.		
תוספת שטח שרות לממ"ד מחוץ לקווי בניין תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר חלק מהבקשה.

לגבי הממ"ד המוצע, הועדה דחתה את הבקשה לממ"ד זאת מאחר שהוא מבוקש על מעבר ציבורי, במידה והמבקשים יגישו אישור מחלקת מידע כי השטח לא מוגדר סטטוטורית כמעבר ציבורי או לחילופין עמידה בהוראות סעיף 8(ד) בתקנון התכנית ושלא יפריע למעבר לרשות הרבים, אז הנושא ייבחן מחדש- עורכת הבקשה בדקה מול הג"א ואושר 50% קירות ממ"ד יורדים ובכך הממ"ד המוצע אינו עובר על מעבר ציבורי לכן יש באפשרות לאשר את הממ"ד כפי שמוצע.

כל הסעיפים מההחלטה הקודמת נותרים בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2021/0028.02</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2021/0028.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קן התור בנחל צין 2 ירושלי יואב קן התור
עורך הבקשה	ינאי אילת
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מבוא נחל צין 2 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	167	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	16/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
		לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29/09/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
	15/10/2025	חוות דעת תכנונית
		חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 29/09/2022 הופק היתר בניה מס' 117567 לתיק בניין מס' 2021/28.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 29/09/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקש בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 29/09/2028		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29/09/2028.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2011/1043.06</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	חניון ציבורי, משרדים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2011/1043.04
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מוריה חברה לפיתוח י-ם מרקוביץ אבנר
עורך הבקשה	אדריכל פרחי יוסף
מתכנן השלד	שגיא אריה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד זלמן שזר , רוממה חניון שזר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	95	לא
30107	96	לא
30107	97	לא
30107	146	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
51490	תחילת תוקף	23/06/2015			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
16/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03/05/2027. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
16/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 51490 תחילת תוקף : 23/06/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 03/05/2021 הופק היתר בניה מס' 115895 לתיק בניין מס' 2011/1043.04. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 03/05/2024. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקש בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב 3- שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 03/05/2027.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	אישור משרד הבריאות	2

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 03/05/2027.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2024/0055.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	שביל אופניים ומדרכה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף תוש"יה קובי ממליה
עורך הבקשה	אדריכל סימון אבנר
מתכנן השלד	מהנדס שטרן עמיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד חיים ויצמן 1, מי נפתוח

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4930א	תחילת תוקף	21/06/2013			

תאור הבקשה

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר, והתחברות לרחוב בגין.

במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה, קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד....

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- אגף תוש"יה.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
20/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מהות הבקשה הנדונה : בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר , והתחברות לרחוב בגין. במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה , קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף , נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד... הבקשה חוזרת לדיון לאחר שאושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 29/01/2025 התנאים שנידרשו : קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה. יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. הבקשה פורסמה , ללא התנגדויות . אין מניעה לאשר.
16/10/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 44930א

תחילת תוקף :		
21/06/2013		
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		
בניית קיר תמך בגובה העולה על 3 מטר- פרסום לפי סעיף הגדלת סטייה מקווי בניין בתקנות סטייה ניכרת - ביצוע הפרוייקט מחייב בננית קירות תמך במדרון המכיל חורשת עצים לשימור. נקודתית חורג הקיר מעל ל 3 מטר ומגיע לגובה 3.64 מ' גובה.	27/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תנאים שהתקבלו : חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר. חו"ד אגף תברואה- לאשר את הבקשה. וח"ד אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת הדרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבלה חתימה של נכסים על טופס 1 לפתיחת התיק. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר , והתחברות לרחוב בגין. במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה , קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף , נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד... התב"עות החלות במקום : 4930 א'- תכנית מתאר מקומית-כביש מספר 1 ארצי מחלף 1/9 עד הכניסה לעיר הבקשה מבוקשת בייעודים : דרך חדשה/קיימת. דרך חדשה או הרחבה. דרך/טיפול נופי. דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי. שימושים מותרים לפי תכנית 4930 א' דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות. שביל אופנים. טיילת נופית. השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים. ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר. קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.		

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' מקסימום. או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר, והתחברות לרחוב בגין. במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה, קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד... התב"עות החלות במקום : 4930 א'- תכנית מתאר מקומית-כביש מספר 1 ארצי מחלף 1/9 עד הכניסה לעיר הבקשה מבוקשת בייעודים : דרך חדשה/קיימת. דרך חדשה או הרחבה. דרך/טיפול נופי. דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי. שימושים מותרים לפי תכנית 4930 א' דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות. שביל אופנים. טיילת נופית. השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים. אין מניעה לאשר. ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר.		

קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה. יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. אין מניעה לאשר הכפוף לשינויים ובתנאים. תנאים מיוחדים : תוואי שביל האופנים יקבע בעת הבקשה למתן היתר בניה ויחייב תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר. קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה. יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. הערות גרפיות : יש להוסיף על הרמוניקה מקרא.		
תנאים שהתקבלו : חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לאשר את הבקשה. בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר. חו"ד אגף תברואה- לאשר את הבקשה. וח"ד אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת הדרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר ויש להוסיף תנאים	21/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהיתר. התקבלה חתימה של נכסים על טופס 1 לפתיחת התיק. חוות דעת תכנונית : בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר , והתחברות לרחוב בגין. במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה , קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף , נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד... התב"עות החלות במקום : 4930 א'- תכנית מתאר מקומית-כביש מספר 1 ארצי מחלף 1/9 עד הכניסה לעיר הבקשה מבוקשת בייעודים : דרך חדשה/קיימת. דרך חדשה או הרחבה. דרך/טיפול נופי. דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי. שימושים מותרים לפי תכנית 4930 א' דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות. שביל אופנים. טיילת נופית. השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים. ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר. קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.		

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' מקסימום. או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. המלצה : בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר , והתחברות לרחוב בגין. במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה , קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף , נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד... התב"עות החלות במקום : 4930 א'- תכנית מתאר מקומית-כביש מספר 1 ארצי מחלף 1/9 עד הכניסה לעיר הבקשה מבוקשת בייעודים : דרך חדשה/קיימת. דרך חדשה או הרחבה. דרך/טיפול נופי. דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי. שימושים מותרים לפי תכנית 4930 א' דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות. שביל אופנים. טיילת נופית. השימושים המוצעים תואמים לשימושים המותרים. אין מניעה לאשר. ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד		

לגבול ההיתר. קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה. יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. אין מניעה לאשר הכפוף לשינויים ובתנאים. תנאים מיוחדים : תוואי שביל האופנים יקבע בעת הבקשה למתן היתר בניה ויחייב תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו ישנה חדירה לשטח של תחנת דלק עם ריצוף, יש לצמצם עד לגבול ההיתר. קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה. יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'. או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת. הערות גרפיות : יש להוסיף על הרמוניקה מקרא.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4930א תחילת תוקף : 21/06/2013 ייעוד הקרקע :	16/01/2025	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות :		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור בטיחות	4
	אישור נגישות	5
	תנאי להיתר יהיה – תשלום היטל כספי בסך 4,098 ₪	6
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	7
	אישור שפ"ע, בטיחות ונגישות	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע שביל אופניים ברחוב שד' חיים ויצמן, מאחורי תחנות הדלק בכניסה לעיר , והתחברות לרחוב בגין.

במהלך העבודות יתבצע שדרוג מעברים ושבילי הליכה , קירות פיתוח חדשים, הסדרה מחדש של חניה קיימת לעסקים ובית הספר, טיילת, ריצוף, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב ועוד...

הבקשה חוזרת לדיון לאחר שאושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 29/01/2025

התנאים שנידרשו :

קירות תמך המוצעים בחלקם עולים על 3 מ' גובה.

יש להנמיך את הקירות לגובה 3 מ' בלבד או לחלופין לייצר הדרגה בקיר התמך במקומות שגובה הקיר עולה מעל 3 מ'.

או לפרסם הקלה לפי סעיף הגדלת סטיה מקווי בנין בתקנות סטיה ניכרת.

הבקשה פורסמה , ללא התנגדויות .

אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2019/0434.02</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0434.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה התחדשות ב.ע.י. מעלות דפנה 126 שותפות מוגבלת
עורך הבקשה	אדריכל כהן שנצר שרון
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד לוי אשכול 126 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	4	אזור מגורים 3 מיוחד	1600
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	185	דרך מאושרת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	186	דרך מאושרת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	701	דרך מוצעת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	794	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978	126	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 13/04/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/20/01 תחילת תוקף : 20/05/1978 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבקשה למותר : בתאריך 13/04/2022 הופק היתר בניה מס' 116966 לתיק בניין מס' 2019/434.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 13/04/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקש בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 13/04/2028.	16/10/2025	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 :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 13/04/2028.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2023/0476.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פיתוח שטח ציבורי פתוח, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הנגשת מעבר ציבורי להולכי רגל לאורך שדרות עין צורים על ידי רצף של גשרים ומעליות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ממילה קובי
עורך הבקשה	אדריכל גלור דוד
מתכנן השלד	מהנדס פוקס דוד
מספר מתנגדים	12
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד עין צורים 00, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30116	56	לא
30116	55	לא
30116	54	לא
30116	53	לא
30187	63	לא
30187	62	לא
30117	78	לא
30117	72	לא
30117	27	לא
30117	21	לא
30116	105	לא
30116	92	לא
30116	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			12/01/1986	תחילת תוקף	1721א
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129

תאור הבקשה

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע שדרוג רחוב עין צורים. מרחוב דרך חברון לרחוב הערבה. והנגשתו למעבר לרכבת הקלה ע"י הקמת גשרים הולכי רגל הוספת 3 מעליות ושדרוג מעברים ושבילי הליכה .

העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשרים להולכי רגל, 3 מעליות עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... ופירי מעליות.

הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149.

הבקשה הוגשה ע"י- קובי ממליה.

בעל הזכות בנכס- אגף תושייה בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
תנאים שהתקבלו :	
חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה.	
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 שדרוג רחוב עין צורים. מרחוב דרך חברון לרחוב הערבה. והנגשתו למעבר לרכבת הקלה ע"י הקמת גשרים הולכי רגל הוספת 3 מעליות ושדרוג מעברים ושבילי הליכה . העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשרים להולכי רגל, 3 מעליות עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... ופירי מעליות. הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149 בשנית, לאחר שינוי התוכנית מהפרסום הקודם (ביטול מקטע אחת של הגשר) : פרויקט לפיתוח שדרת עין צורים כפרויקט מצרני להנגשת תחנת הרק"ל לתושבי הסביבה. הפרויקט תוכנן בהתאם לתוכניות התקפות והפרסום הוא לפני משורת הדין בשל הקיפו הפרויקט כולל גשרים ומעליות להולכי רגל במפלסים שונים כאשר חלקם ממוסכים לטובת דרי המבנים הסמוכים התקבלו התנגדויות בפרסום הראשון על המקטע שבוטל מהתוכנית. (מעיקרי ההתנגדויות : היזק ראייה, פגיעה בפרטיות, חסימה עבור כניסת כלי רכב, צמצום מקומות חניה ללא פיתרון אחר, ירידה בערך הדירות, ביטול נגידות לדירות בקומות הכניסה- חלקם של בעלי מוגבלויות הזקוקים לרמפות בכניסה, אין פתרון נגישות לדתיים בשבת עבור עגלות ילדים כסאות גלגלים. ועוד...) התב"עות החלות במקום : 1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות) 178129- הקו הכחול של הרכבת הקלה. ייעודים : 1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות)- דרך קיימת או מאושרת, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה. 178129- דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח. שימושים מותרים לפי תכנית 1721א' : דרכים : שטחים פתוחים ציבוריים : הוראת לפי תכנית מתאר 62 : גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.		

שימושים מותרים לפי תכנית 178129 דרך מוצעת: שימושים הנכללים בהגדרת דרך, מבני דרך ומתקני דרך. שטח ציבורי פתוח: שטחים פתוחים לרווחת הציבור, גינות משחקים וכיו"ב. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס קרקע. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים. מעליות וחדרים טכניים: מעלית 1 מוצעת בין רחוב דרך חברון ל רחוב אברהם שלום יהודה. גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח. שטח מוצע של מעלית: 6.84 מ"ר. ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2575 מ"ר -5% 128.75 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5% . מעלית 2 מוצעת בין רחוב אברהם שלום יהודה לרחוב בן גבראל ג גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח. שטח מוצע של מעלית וחדר טכני: 6.32 מ"ר. ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2575 מ"ר -5% 128.75 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5%. מעלית 3 מוצעת בין רחוב בן גבירול לרחוב בית הערבה . גוש30110 חלקה 54 שטח מוצע של מעלית וחד טכני: 6.32 מ"ר ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2370מ"ר -5% 118.5 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5%.		

המלצה : בבקשה הנדונה מוצע שדרוג רחוב עין צורים. מרחוב דרך חברון לרחוב הערבה. והנגשתו למעבר לרכבת הקלה ע"י הקמת גשרים הולכי רגל הוספת 3 מעליות ושדרוג מעברים ושבילי הליכה . העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשרים להולכי רגל, 3 מעליות עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... ופירי מעליות. הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149 בשנית, לאחר שינוי התוכנית מהפרסום הקודם (ביטול מקטע אחת של הגשר) : פרויקט לפיתוח שדרת עין צורים כפרויקט מצרני להנגשת תחנת הרק"ל לתושבי הסביבה. הפרויקט תוכנן בהתאם לתוכניות התקפות והפרסום הוא לפני משורת הדין בשל הקיפו הפרויקט כולל גשרים ומעליות להולכי רגל במפלסים שונים כאשר חלקם ממוסכים לטובת דרי המבנים הסמוכים התקבלו התנגדויות בפרסום הראשון על המקטע שבוטל מהתוכנית. (מעיקרי ההתנגדויות : היזק ראייה, פגיעה בפרטיות, חסימה עבור כניסת כלי רכב, צמצום מקומות חניה ללא פיתרון אחר, ירידה בערך הדירות, ביטול נגידות לדירות בקומות הכניסה- חלקם של בעלי מוגבלויות הזקוקים לרמפות בכניסה, אין פתרון נגישות לדתיים בשבת עבור עגלות ילדים כסאות גלגלים. ועוד...) התב"עות החלות במקום : 1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות) 178129- הקו הכחול של הרכבת הקלה. ייעודים : 1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות)- דרך קיימת או מאושרת, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה. 178129- דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח. שימושים מותרים לפי תכנית 1721א' : דרכים : שטחים פתוחים ציבוריים : הוראת לפי תכנית מתאר 62 : גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. שימושים מותרים לפי תכנית 178129		

דרך מוצעת: שימושים הנכללים בהגדרת דרך, מבני דרך ומתקני דרך. שטח ציבורי פתוח: שטחים פתוחים לרווחת הציבור, גינות משחקים וכיו"ב. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס קרקע. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים. מעליות וחדרים טכניים: מעלית 1 מוצעת בין רחוב דרך חברון ל רחוב אברהם שלום יהודה. גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח. שטח מוצע של מעלית: 6.84 מ"ר. ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2575 מ"ר -5% 128.75 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5% . מעלית 2 מוצעת בין רחוב אברהם שלום יהודה לרחוב בן גבריאל גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח. שטח מוצע של מעלית וחדר טכני: 6.32 מ"ר. ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2575 מ"ר -5% 128.75 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5%. מעלית 3 מוצעת בין רחוב בן גבירול לרחוב בית הערבה . גוש30110 חלקה 54 שטח מוצע של מעלית וחד טכני: 6.32 מ"ר ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש . שטח חלקה 2370מ"ר -5% 118.5 מ"ר שטח מעלית עומד ב-5%. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. הערות על גבי הרמוניקה a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 178129 תחילת תוקף : 01/09/2018 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזון ע"י הבוחן נספח בינוי יזון ע"י הבוחן קווי בניין יזון ע"י הבוחן	28/09/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		

יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		

תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מקטעים א ב ג מפרויקט לפיתוח שדרות עין צורים כפרויקט מצרני להנגשת תחנת הרק"ל לתושבי הסביבה. הפרויקט תוכנן בהתאם לתכניות התקפות, הפרסום הוא לפני משורת הדין בשל הקיפו, והוא גשרים ומעליות להוכי רגל במפלסים שונים, חלקם ממוסכים לטובת דרי המבנים הסמוכים.	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
פרויקט לפיתוח שדרת עין צורים כפרויקט מצרני להנגשת תחנת הרק"ל לתושבי הסביבה. הפרויקט תוכנן בהתאם לתוכניות התקפות והפרסום הוא לפני משורת הדין בשיל הקיפו הפרויקט כולל גשרים ומעליות להולכי רגל במפלסים שונים כאשר חלקם ממוסכים לטובת דרי המבנים הסמוכים	21/11/2023	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
	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 לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	14

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תנאים שהתקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה.

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 שדרוג רחוב עין צורים. מרחוב דרך חברון לרחוב הערבה. והנגשתו למעבר לרכבת הקלה ע"י הקמת גשרים הולכי רגל הוספת 3 מעליות ושדרוג מעברים ושבילי הליכה.

העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשרים להולכי רגל, 3 מעליות עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב, ועוד... ופירי מעליות.

הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149 בשנית, לאחר שינוי התוכנית מהפרסום הקודם (ביטול מקטע אחת של הגשר): פרויקט לפיתוח שדרת עין צורים כפרויקט מצרני להנגשת תחנת הרכ"ל לתושבי הסביבה.

הפרויקט תוכנן בהתאם לתוכניות התקפות והפרסום הוא לפנים משורת הדין בשל הקיפו

הפרויקט כולל גשרים ומעליות להולכי רגל במפלסים שונים כאשר חלקם ממוסכים לטובת דרי המבנים הסמוכים

התקבלו התנגדויות בפרסום הראשון על המקטע שבוטל מהתוכנית.

(מעיקרי ההתנגדויות: היזק ראייה, פגיעה בפרטיות, חסימה עבור כניסת כלי רכב, צמצום מקומות חניה ללא פיתרון אחר, ירידה בערך הדירות, ביטל נגידות לדירות בקומות הכניסה- חלקם של בעלי מוגבלויות הזקוקים לרמפות בכניסה, אין פתרון נגישות לדתיים בשבת עבור עגלות ילדים כסאות גלגלים. ועוד...)

התב"עות החלות במקום:

1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות)

178129- הקו הכחול של הרכבת הקלה.

ייעודים:

1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות)- דרך קיימת או מאושרת, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה.

178129- דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים לפי תכנית 1721 א':

דרכים:

שטחים פתוחים ציבוריים: הוראת לפי תכנית מתאר 62: גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

שימושים מותרים לפי תכנית 178129

דרך מוצעת: שימושים הנכללים בהגדרת דרך, מבני דרך ומתקני דרך.

שטח ציבורי פתוח: שטחים פתוחים לרווחת הציבור, גינות משחקים וכיו"ב.

קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס קרקע.

אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.

מעליות וחדרים טכניים:

מעלית 1 מוצעת בין רחוב דרך חברון ל רחוב אברהם שלום יהודה. גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח.

שטח מוצע של מעלית: 6.84 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש.

שטח חלקה 2575 מ"ר - 5% 128.75 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5% .

מעלית 2 מוצעת בין רחוב אברהם שלום יהודה לרחוב בן גביראל ג' גוש 30116 חלקה 55 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

שטח מוצע של מעלית וחדר טכני : 6.32 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 2575 מ"ר -5% 128.75 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5%.

מעלית 3 מוצעת בין רחוב בן גבירול לרחוב בית הערבה . גוש 30110 חלקה 54

שטח מוצע של מעלית וחד טכני : 6.32 מ"ר

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 2370 מ"ר -5% 118.5 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5%.

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע שדרוג רחוב עין צורים. מרחוב דרך חברון לרחוב הערבה. והנגשתו למעבר לרכבת הקלה ע"י הקמת גשרים הולכי רגל הוספת 3 מעליות ושדרוג מעברים ושבילי הליכה .

העבודה כוללת עבודות חפירה, בניית גשרים להולכי רגל, 3 מעליות עבודות פיתוח כגון בניית קירות חדשים, מדרגות, ריצוף וריהוט רחוב , ועוד... ופירי מעליות.

הבקשה פורסמה בהליך לפי סעיף 149 בשנית, לאחר שינוי התוכנית מהפרסום הקודם (ביטול מקטע אחת של הגשר) : פרויקט לפיתוח שדרת עין צורים כפרויקט מצרני להנגשת תחנת הרכ"ל לתושבי הסביבה.

הפרויקט תוכנן בהתאם לתוכניות התקפות והפרסום הוא לפנים משורת הדין בשל הקיפו הפרויקט כולל גשרים ומעליות להולכי רגל במפלסים שונים כאשר חלקם ממוסכים לטובת דרי המבנים הסמוכים

התקבלו התנגדויות בפרסום הראשון על המקטע שבוטל מהתוכנית.

(מעיקרי ההתנגדויות : היזק ראייה, פגיעה בפרטיות, חסימה עבור כניסת כלי רכב, צמצום מקומות חניה ללא פיתרון אחר, ירידה בערך הדירות, ביטל נגידות לדירות בקומות הכניסה- חלקם של בעלי מוגבלויות הזקוקים לרמפות בכניסה, אין פתרון נגישות לדתיים בשבת עבור עגלות ילדים כסאות גלגלים. ועוד...)

התב"עות החלות במקום :

1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות)

178129- הקו הכחול של הרכבת הקלה.

ייעודים :

1721 א'- רשת הדרכים בשכונה (תלפיות)- דרך קיימת או מאושרת, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה או הרחבה.

178129- דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח.

שימושים מותרים לפי תכנית 1721 א':

דרכים:

שטחים פתוחים ציבוריים: הוראת לפי תכנית מתאר 62: גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בני"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

שימושים מותרים לפי תכנית 178129

דרך מוצעת: שימושים הנכללים בהגדרת דרך, מבני דרך ומתקני דרך.

שטח ציבורי פתוח: שטחים פתוחים לרווחת הציבור, גינות משחקים וכיו"ב.

קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס קרקע.

אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.

מעליות וחדרים טכניים:

מעלית 1 מוצעת בין רחוב דרך חברון ל רחוב אברהם שלום יהודה. גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח.

שטח מוצע של מעלית: 6.84 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש.

שטח חלקה 2575 מ"ר - 5% 128.75 מ"ר

שטח מעלית עומד ב 5%.

מעלית 2 מוצעת בין רחוב אברהם שלום יהודה לרחוב בן גביראל גוש 30116 חלקה 55 בייעוד שטח ציבורי פתוח.

שטח מוצע של מעלית וחדר טכני: 6.32 מ"ר.

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש.

שטח חלקה 2575 מ"ר - 5% 128.75 מ"ר

שטח מעלית עומד ב 5%.

מעלית 3 מוצעת בין רחוב בן גבירול לרחוב בית הערבה. גוש 30110 חלקה 54

שטח מוצע של מעלית וחד טכני : 6.32 מ"ר

ניתן לאשר מכח סעיף 151 לחוק תוספת של שטחי שירות עבור נגישות דרך 5% משטח המגרש .

שטח חלקה 2370 מ"ר -5% 118.5 מ"ר

שטח מעלית עומד ב-5%.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2024/0510.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הצבת 2 מבנים יבילים לשימוש משרדים עבור משטרת ישראל, מדרגות ופרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משרד האוצר/הדיור הממשלתי ע"י איציק לוי
עורך הבקשה	אדריכל ביזנסקי מאיר
מתכנן השלד	מהנדס יזהר נחום
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

דרך ואדי אל ג'וז 0 , ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30132	38	לא
30513	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8620	תחילת תוקף	25/09/2007			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בשכונת ואדי ג'וז מבוקש הצבת 2 מבנים יבילים לשימוש משרדים עבור משטרת ישראל.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס +760.50 / +0.00

מוצע 2 מבנים יבילים :

המבנה הצפון מזרחי : כולל בתוכו 3 משרדים, חדר תקשורת ושטח מעבר המקורה בפרגולה עבור כניסה לכל משרד.

הגישה למבנה הינה באמצעות מדרגות מפח מרוג.

המבנה המערבי : כולל בתוכו 4 משרדים, ושטח מעבר המקורה בפרגולה עבור כניסה לכל משרד.

הגישה למבנה הינה באמצעות מדרגות מפח מרוג.

בנוסף מוצע פיתוח שטח בו מוצעים פינות ישיבה.

סה"כ שטח המשרדים : 87.33 מ"ר

סה"כ שטח הפרגולה : 49.19 מ"ר

גג המבנה :

מוצע גג פאנל בשיפוע.

המבנים מונחים מעל הקק"ט והינם בגובה 3.06 מ'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

בקשה לחריגה מקו בניין בחזית ללא חלונות

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג גושים וחלקות המיועדות ל"שטח לשימושים ציבוריים"

במסגרת הבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

חתימת מדינת ישראל – מנהל הדיור הממשלתי הושלמה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה מובאת להכרעה בעקבות אישור מחלקת מבני ציבור שהתקבלה ע"י ענת קליינמן – לעניין מעבר מבנה הדיור הממשלתי למתחם חדש והחזרת המבנה ומתחם לטובת ביי"ס (כפי שתוכנן במקור). לתשומת לב הוועדה וקביעת תוקף לזמן הצבת המבנים הזמניים.

קווי בניין : המבנה המונח בצד הצפון מזרחי חורג מקו הבניין – פורסמה על כך הקלה – לא ניתן לאשר כפי שמוצע מאחר ואינו עומד בתקנות בנייה במרווחים כאשר בקיר ללא פתחים ניתן לאשר חריגה מקו בניין עד 30% מהמרווח ובלבד שישאר 2.70 מ' מגבול המגרש – המוצע אינו עומד במותר מאחר והמרווח הנותר הינו 2.20 מ' בלבד – יש לצמצם למותר. לעניין השטחים : סה"כ שטח המשרדים : 87.33 מ"ר סה"כ שטח הפרגולה : 49.19 מ"ר המבנים מונחים מעל הקק"ט והינם בגובה 2.80 – 3.20 מ' – בהתאם לשיפוע. -אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש המותר. -אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה אשר ייעודם הינו עבור שימוש ציבורי ומטרת התכנית עפ"י סעיף ו' הינה : "קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח לבנייני ציבור או מוסד" אישור מבני ציבור : התקבלה ע"י ענת קליינמן - מתקיים שיח למעבר מבנה הדיור הממשלתי למתחם חדש והחזרת המבנה ומתחם לטובת ביי"ס (כפי שתוכנן במקור). לתשומת לב הוועדה וקביעת תוקף לזמן הצבת המבנים הזמניים. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. תיקונים עפ"י תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8620 תחילת תוקף : 25/09/2007 ייעוד הקרקע :	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית מתאר 62. תכנית 8620 אישורי מחלקות העיריה : אישור מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה אישור מחלקת שפ"ע מאור : לאשר את הבקשה - במידה ועמודי התאורה מפריעים להצבת המבנים יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. אישור מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה מוצע תוספת מק"ח בהתאם לתקן. אישור מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. אישור אדריכל העיר : לאשר את הבקשה אישור מבני ציבור : התקבלה ע"י ענת קליינמן - מתקיים שיח למעבר מבנה הדיור הממשלתי למתחם חדש והחזרת המבנה ומתחם לטובת ב"ס (כפי שתוכנן במקור). לתשומת לב הוועדה וקביעת תוקף לזמן הצבת המבנים הזמניים. חוות דעת אדריכלית : מבוקש הצבת 2 מבנים יבילים לשימוש משרדים עבור משטרת ישראל.		

קווי בניין : המבנה המונח בצד הצפון מזרחי חורג מקו הבניין – פורסמה על כך הקלה – לא ניתן לאשר כפי שמוצע מאחר ואינו עומד בתקנות בנייה במרווחים כאשר בקיר ללא פתחים ניתן לאשר חריגה מקו בניין עד 30% מהמרווח ובלבד שישאר 2.70 מ' מגבול המגרש – המוצע אינו עומד במותר מאחר והמרווח הנותר הינו 2.20 מ' בלבד – יש לצמצם למותר. לעניין השטחים : סה"כ שטח המשרדים : 87.33 מ"ר סה"כ שטח הפרגולה : 49.19 מ"ר המבנים מונחים מעל הקק"ט והינם בגובה 2.80 – 3.20 מ' – בהתאם לשיפוע. -אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש המותר. -אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה אשר ייעודם הינו עבור שימוש ציבורי ומטרת התכנית עפ"י סעיף ו' הינה : "קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח לבנייני ציבור או מוסד" תיקונים עפ"י תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בקשה לחריגה מקו בנין בחזית ללא חלונות	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	אישור משרד הבריאות
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

המלצת המחלקה הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים,

הבקשה מובאת להכרעה בעקבות אישור מחלקת מבני ציבור שהתקבלה ע"י ענת קליינמן – לעניין מעבר מבנה הדיור הממשלתי למתחם חדש והחזרת המבנה ומתחם לטובת ב"ס (כפי שתוכנן במקור).

לתשומת לב הוועדה וקביעת תוקף לזמן הצבת המבנים הזמניים.

קווי בניין : המבנה המונח בצד הצפון מזרחי חורג מקו הבניין – פורסמה על כך הקלה – לא ניתן לאשר כפי שמוצע מאחר ואינו עומד בתקנות בנייה במרווחים כאשר בקיר ללא פתחים ניתן לאשר חריגה מקו בניין עד 30% מהמרווח ובלבד שישאר 2.70 מ' מגבול המגרש – המוצע אינו עומד במותר מאחר והמרווח הנותר הינו 2.20 מ' בלבד – יש לצמצם למותר.

לעניין השטחים :

סה"כ שטח המשרדים : 87.33 מ"ר

סה"כ שטח הפרגולה : 49.19 מ"ר

המבנים מונחים מעל הקק"ט והינם בגובה 3.20 – 2.80 מ' – בהתאם לשיפוע.

-אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש המותר.

-אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה אשר ייעודם הינו עבור שימוש ציבורי ומטרת התכנית עפ"י סעיף ו' הינה : "קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח לבנייני ציבור או מוסד"

אישור מבני ציבור : התקבלה ע"י ענת קליינמן - מתקיים שיח למעבר מבנה הדיור הממשלתי למתחם חדש והחזרת המבנה ומתחם לטובת ב"ס (כפי שתוכנן במקור). לתשומת לב הוועדה וקביעת תוקף לזמן הצבת המבנים הזמניים.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים עפ"י תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	2024/0597.00
מספר סידורי	47

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 -הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ משה אהרון
עורך הבקשה	שוהט אוריה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מזרחי יוסף יוחנן 3 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30087	תחילת תוקף	16/07/1959			
3985	תחילת תוקף	14/03/1991			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת מבנה אבן חד קומתי אשר בו קיים בור מים תת קרקעי בקומת המרתף ותקרתו נהרסה מהנמכת הרצפה בקומת הקרקע, והקמת מבנה בו 2 אגפים בכל אגף 4 קומות וגג רעפים סה"כ 8 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה .

להלן תיאור הבקשה :

מפלס -2.50 קומת מחסנים – מוצע בחלק המערבי של הבניין 8 מחסנים, שטחי מעבר, מעלית וחדר מדרגות משותף. החלק המזרחי של הבניין מוצע כמלוי.

מפלס + 0.00 קומת כניסה – מוצע חצר פנימית פתוחה עם פיתוח שטח ומערכות הכוללת מעלית ומדרגות

משותפות, חצר זו מחלקת את הבניין ל- אגפים, מזרחי ומערבי כאשר בכל אגף מוצעת יחיד הכוללת ממ"ד ומרפסת שרות – (באגף המזרחי בלבד), כמו כן מוצע חדר אשפה בחזית המערבית של המבנה.

מפלס 3.06 + קומה א' – מוצע 2 אגפים כאשר בכל אגף מוצעת יחיד הכוללת ממ"ד, מרפסת שרות ומרפסת זיז הפונה לחזית קדמית (דרומית), בין – 2 האגפים מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פתוח.

מפלס 6.12 + קומה ב' - מוצע 2 אגפים כאשר בכל אגף מוצעת יחיד הכוללת ממ"ד, מרפסת שרות ומרפסת זיז הפונה לחזית קדמית (דרומית), בין – 2 האגפים מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פתוח.

מפלס 9.18 + מוצע 2 אגפים כאשר בכל אגף מוצעת יחיד הכוללת ממ"ד, מרפסת שרות ומרפסת זיז הפונה לחזית קדמית (דרומית), בין – 2 האגפים מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פתוח.

מפלס 14.40 + קומת גג רעפים הכוללים קולטים משולבים אינטגרלית ברעפים כאשר הגישה הינה באמצעות סולם עליה לגג.

היתר בניה להקמת הבניין :

לא קיים היתר בניה במערכת, מועד הקמת המבנה עשור ראשון של המאה ה-20 (עפ"י תיק תיעוד)

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 4, היקף זכויות בניה 70% בינוי ב-2 קומות.

תוכנית מס' 3985 משנת 1991- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, היקף זכויות בניה 155% בינוי ב-3 קומות, בינוי בנסיגה 3 מ' ב- 2/3 החלקה המזרחית.

תוכנית מס' 4383 משנת 1994- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, היקף זכויות בניה 155% בינוי ב-3 קומות, בינוי בנסיגה 3 מ' ב- 2/3 החלקה המזרחית.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת אילנה מכחל בשם מהנדס העיר.

להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה נדחית עד להשלמת רישום תצ"ר מס' אליפסה 1404/2022 בלשכת רישום מקרקעין. מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין החניה חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע 8 יח"ד - ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מר"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח חניון גוש 50 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין זה

קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין בבקשה הינם בקו – 0 לכל החזיתות, בחזית קדמית ואחורית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה, חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית. פורסמה הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה . – ניתן לאשר. חזיתות צידיות בקו אפס מקובלות תכנונית ניתן לאפשר מכוח סעיף 15 לתמ"א 38. חוות דעת תכנון עיר לעניין חלונות בחזית מזרחית בקו 0 : חזית מזרחית - קיים חוסר תיאום בנוגע לגבולות החלקה ממזרח ביחס לתכנית מדידה של תיק המידע ונתוני מערכת העירונית לבין הבקשה. הבקשה מציגה נסיגה ממזרח בבנין ונותר רווח בין חלקה נשוא הבקשה לחלקה 11. מאחר ומדובר בגוש לא סופי, תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום תצ"ר. לאחר רישום גבולות ממזרח מתקבל ממ"ד עם חלון בקו אפס. לא ניתן לאשר חלון בקו אפס, יש לבטלו, לחילופין להציע ממ"ד עם חלון לחזית קדמית. לאחר רישום התצ"ר תובא הבקשה לבחינה מחודשת עם התייחסות תכנון עיר לסל הזכויות ועדכנו באם יידרש. זאת מאחר והתצ"ר הינו קנייני ונוגע בסך הזכויות במגרש הנ"ל אשר משותף עם חלקה 13. לאחר השלמת הנ"ל תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה. תכסית : עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 82% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית. מחסנים מוצע 8 מחסנים בתת הקרקע בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה. לא פורסמה הקלה בנידון יש לצמצם		

למותר. נראה כי שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה מה שגרם לכך ששטח האחסנה עולה על ה-8% המותרים יש לתקן ולאחר מכן השטחים יבדקו שוב. חניה: חו"ד תכנון עיר: הבקשה לא מציעה מקומות חניה כלל עבור 8 יח"ד, בהתאם לחו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח – חניון גוש 50. נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע 8 יח"ד - ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מר"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח חניון גוש 50 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין זה	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הנדסית – התקבלה חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגינב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 11.07.2022 חוו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה - בכפוף לביצוע קרצוף ריבוד בכביש לכל אורך ורוחב הכביש שבחזית הבנין. במדרכה צמודה יש להחזיר מצב לקדמותו בהתאם לסיוור שייערך בשטח בתום העבודות. חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון הנפחית ומציעה בינוי ב-4 קומות. פרסום : פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין הריסת בניין קיים בן קומה אחת, והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ו-8 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקלה בדבר תוספת מרפסות בעומק 1 מטר מעל דרך . הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 – לכל החזיתות, בחזית קדמית ואחורית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה, חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.		

פורסמה הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. – ניתן לאשר. חזיתות ציודיות בקו אפס מקובלות תכנונית ניתן לאפשר מכוח סעיף 15 לתמ"א 38. חוות דעת תכנון עיר לעניין חלונות בחזית מזרחית בקו 0 : חזית מזרחית - קיים חוסר תיאום בנוגע לגבולות החלקה ממזרח ביחס לתכנית מדידה של תיק המידע ונתוני מערכת העירונית לבין הבקשה. הבקשה מציגה נסיגה ממזרח בבינוי ונותר רווח בין חלקה נשוא הבקשה לחלקה 11. מאחר ומדובר בגוש לא סופי, תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום תצ"ר. לאחר רישום גבולות ממזרח מתקבל ממ"ד עם חלון בקו אפס. לא ניתן לאשר חלון בקו אפס, יש לבטל, לחילופין להציע ממ"ד עם חלון לחזית קדמית. לאחר רישום התצ"ר תובא הבקשה לבחינה מחודשת עם התייחסות תכנון עיר לסל הזכויות ועדכנו באם יידרש. זאת מאחר והתצ"ר הינו קנייני ונוגע בסך הזכויות במגרש הנ"ל אשר משותף עם חלקה 13. לאחר השלמת הנ"ל תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה. תכסית : עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 82% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 317 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 314.64 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.		

גג המבנה : הבנוי המוצע הינו בשני אגפים נפרדים כאשר לכל אגף מוצע גג רעפים נפרד ב-2 שיפועים הכוללים קולטים משולבים אינטגרלית ברעפים כאשר הגישה הינה באמצעות סולם עליה לגג. גובה בניין : הבקשה מציעה מבנה בן 4 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 1-4 קומות. עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאשר גובה בניין עד 4 קומות – אין מניעה מלאשר. מחסנים מוצע 8 מחסנים בתת הקרקע בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה. לא פורסמה הקלה בנידון יש לצמצם למותר. נראה כי שטחי המעבר בקומות המחסנים סומנו כשטחי אחסנה מה שגרם לכך ששטח האחסנה עולה על ה-8% המותרים יש לתקן ולאחר מכן השטחים יבדקו שוב. ממ"ד : עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה עומד בדרישה – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. מרפסות בחזית הדרומית הפונה לרחוב מזרחי יוסף יוחנן מוצעות מרפסות מקורות בחלקן בעומק 1 מ' במפלסים $+3.06$, $+6.12$, ו- $+9.18$. עפ"י תב"ע 4383 ניתן לאשר מרפסת מעל דרך ציבורית בעומק 1 מ', המוצע עומד בנדרש, אין מניעה מלאשר. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : מוצע פתרון אשפה עם נצפות לרחוב בחזית המערבית, לא מקובל. יש להציע פתרון אשפה בתחום המבנה ללא נצפות לרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות. מוצעת נישא עבור חדר אשפה בתוך הבניין בקומת הכניסה בחזית המערבית הפונה לרח' התקבל אישור מחלקת תברואה, החדר אינו פונה לחזית קדמית עפ"י הנחיות מרחביות – אין מניעה מלאשר.		

חניה : חוו"ד תכנון עיר : הבקשה לא מציעה מקומות חניה כלל עבור 8 יח"ד, בהתאם לחוו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח – חניון גוש 50. חוו"ד מחלקת תושי"ה כתנאי לדיון : אין התנגדות לתכנית מוצע 8 יח"ד -ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מר"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח חניון גוש 50 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין זה עצים לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה. גמל מים : מוצע מיקום גמל מים בתחום החצר הפנימית בהתאם להנחיות מרחביות – אין מניעה מלאשר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). מי נגר : חוו"ד תכנון : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות		
בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הקלה בגין הריסת בניין קיים בן קומה אחת, והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ו-8 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר תוספת מרפסות בעומק 1 מטר מעל דרך. הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה.	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
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
	אישור בית המודל	14
	אישור על רישום תצ"ר	15

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדחית עד להשלמת רישום תצ"ר מס' אליפסה 1404/2022 בלשכת רישום מקרקעין.

מעבר לכך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין החניה

חוו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע 8 יח"ד -ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מר"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח חניון גוש 50 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין זה

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית דרומית ומערבית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 לכל החזיתות, בחזית קדמית ואחורית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה, חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.

פורסמה הקלה מצומת לצומת ע"פ מרבית המבנים במקטע רחוב זה. – ניתן לאשר.

חזיתות צידיות בקו אפס מקובלות תכנונית ניתן לאפשר מכוח סעיף 15 לתמ"א 38.

חוות דעת תכנון עיר לעניין חלונות בחזית מזרחית בקו 0 :

חזית מזרחית - קיים חוסר תיאום בנוגע לגבולות החלקה ממזרח ביחס לתכנית מדידה של תיק המידע ונתוני מערכת העירונית לבין הבקשה. הבקשה מציגה נסיגה ממזרח בבינוי ונותר רווח בין חלקה נשוא הבקשה לחלקה 11.

מאחר ומדובר בגוש לא סופי, תנאי לקבלת ההיתר יהיה רישום תצ"ר.

לאחר רישום גבולות ממזרח מתקבל ממ"ד עם חלון בקו אפס. לא ניתן לאשר חלון בקו אפס, יש לבטלו, לחילופין להציע ממ"ד עם חלון לחזית קדמית.

לאחר רישום התצ"ר תובא הבקשה לבחינה מחודשת עם התייחסות תכנון עיר לסל הזכויות ועדכון באם יידרש. זאת מאחר והתצ"ר הינו קנייני ונוגע בסך הזכויות במגרש הנ"ל אשר משותף עם חלקה 13.

לאחר השלמת הנ"ל תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה.

תכנית : עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 82% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכנית.

מחסנים

מוצע 8 מחסנים בתת הקרקע בשטח העולה על 8% המותרים עפ"י התכנית החלה. לא פורסמה הקלה בנידון יש לצמצם למותר.

נראה כי שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה מה שגרם לכך ששטח האחסנה עולה על 8% המותרים יש לתקן ולאחר מכן השטחים יבדקו שוב.

חניה :

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה לא מציעה מקומות חניה כלל עבור 8 יח"ד, בהתאם לחוו"ד תושי"ה יש

לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח – חניון גוש 50.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2025/0042.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	מסוף אוטובסים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תושיה יהודה קרן
עורך הבקשה	אדריכל חן גיא
מתכנן השלד	משה קזס משה קזס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קדיש לוז 36 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30570	62	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1214527	תחילת תוקף	31/08/2024			
1214527	תחילת תוקף	31/08/2024	1	דרך מאושרת	1787

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/42.00 קדיש לוז רמת שרת – הקמת מסוף אוטובוסים

גוש : 30570

חלקה : 62,63

מהות הבקשה :

מדובר בשטח בין 2 חלקות בהפרשי גבהים בין הרחובות השופט בנימין וקדיש לוז בשכונת רמת שרת, בו מבוקשת בניית מסוף אוטובוסים מקורה הכולל חדר נהגים ומרחב מוגן. כמו כן מוצע ניצול פערי הגבהים בין הרחובות ע"י פיתוח שצ"פ ע"ג גג המסוף המוצע, שיקושר לרחוב השופט בנימין ולשצ"פ קיים. הבקשה מבוקשת לפי תב"ע נקודתית.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס קרקע רחוב קדיש לז', +0.00 :

מוצע שטח עבור מסוף אוטובוסים. המסוף כולל 5 מקו"ח עבור אוטובוסים, בצד צפוני מוצע מבנה ובו חדר לנהגים ומרחב מוגן מוסדי.

מוצע דיפון לקירות הקיימים וחיפויים באבן, הריסת מדרכה קיימת בשטח החלקה, ארונות חשמל ותקשורת. בחזית מערבית לכיוון רחוב קדיש לז' מוצעים עמודי בטון, גדר בחיפוי אבן ושער חשמלי.

בצד מזרח מתוכננת הכנה לחדרי שנאים וחשמל עתידים שאינם מבוקשים במסגרת הבקשה.

קומת גג המסוף, רחוב השופט בנימין מפלס +786.65 :

ע"ג גג המסוף מוצע פיתוח שטח ציבורי הכולל רחבה מרוצפת, נטיעת עצים וגינון ואזורי ישיבה.

בצד מזרח מוצעת רחבה מוגבהת יותר (+789.90) המתחברת למפלס רחוב השופט בנימין וכוללת גינון, נטיעת עצים וריצוף באבן משתלבת.

מוצעות מדרגות ורמפה לנגישות לעליה למפלס הרחוב.

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרים נוספים בחלקה.

*קיים תיק רישוי מס' 18/784.00 עבור הבקשה למסוף האוטובוסים ושצ"פ – תיק זה נסגר ולא הופק היתר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63 בשלמות וחלק מחלקה 62 המיועדת לדרך בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו. הבקשה מבוקשת ע"י מחלקת שפ"ע.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובוסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. יש להשלים אישורים חסרים לשלב בקרה מרחבית. לאחר השלמה תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור שפ"ע : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור תברואה : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. אישור אדריכל העיר : לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. פיתוח שטח /עצים : סעיף 4.1.2 ב' : "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2 א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות. חוות דעת אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית	22/10/2025	חוות דעת תכנונית
מס' תכנית שחלה בחלקה :		
1214527		
תחילת תוקף :		
31/08/2024		
ייעוד הקרקע :		
דרך מאושרת		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :		
1214527 תחילת תוקף 1214527, ייעוד לדרך – תב"ע נקודתית למסוף האוטובוסים ושצ"פ.		
תקנות התכנון והבניה.		
סטייה ניכרת :		
בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת.		
קווי בניין :		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל מיום 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים.		
סעיף 4.1 ו' : 1. יסומנו 2 קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט – סומן כנדרש.		
2. קו בניין עילי הינו עבור גג הקירוי של המסוף – המוצע ללא חריגה.		
3. קו בניין הינו עבור הבינוי במפלס המסוף ובתת הקרקע - המוצע ללא חריגה.		
נספח בינוי :		

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1. הבניה המוצעת בבקשה תואמת בנפחה, בגודלה ובמיקומה את המאוסר בנספח הבינוי, למעט מעלית וגן שעשועים שאינם מוצעים בתכנית וכן חדרי שנאים חשמל ומיתוג שעבורם מוצעת הכנה בלבד ללא בניה – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: בתכנית קיים סעיף 7.1.1 לעניין שלבי תהליך הבקשה: היתר בניה, בניית חדר טרנספורמציה, טופס אכלוס, תעודת גמר למבנה שנאים, חשמל ומיתוג. שטחי בניה: מותר לפי תב"ע: שטח עיקרי בסך 1,250 מ"ר (מעל הכניסה בלבד). מתוך סך שטחי הבניה יוקצו 1,100 מ"ר לקירוי המסוף, עד 50 מ"ר למבנה נהגים ועד 100 מ"ר לשטח המעלית, למבנה השנאים, חדר חשמל ומיתוג. מוצע בבקשה: שטח בסך של 1,045 מ"ר עבור מסוף האוטובוסים המקורה ו-24.95 מ"ר למבנה נהגים וממ"ס. השטחים המוצעים עומדים במותר – אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: בתכנית לא קיים סעיף מי נגר. פיתוח שטח/עצים: סעיף 4.1.2 ב': "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע. יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2.א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות.		

אישורי מחלקות העיריה : אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה, מיום 15/07/2025 ע"י שלומי רוטלוי. מבדיקת נספח תנועה חתום תואם לתכנית המוצעת. אישור שפ"ע : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה, מיום 28/08/2025 ע"י שילת קורזובסקי. אישור תברואה : לאחר את הבקשה, מיום 13/07/2025 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. אישור אדריכל העיר : לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית אישור שימור : לא רלוונטי – לא מדובר באיזור לשימור. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	אישור סופי של מחלקת דרכים.	14

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובוסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. יש להשלים אישורים חסרים לשלב בקרה מרחבית.

לאחר השלמה תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.

אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.

אישור שפ"ע : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.

אישור תברואה : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה.

אישור אדריכל העיר : לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.

פיתוח שטח /עצים :

סעיף 4.1.2 ב': "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה').

סעיף 4.1.2.א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2024/0519.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הקמת תחנת שאיבה לשפכים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תאגיד הגיחון
עורך הבקשה	מהנדס נוימן ארז
מתכנן השלד	מהנדס שרון תומר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ח'ולפאא אלראשדין , צור באהר הקטע
המרכזי של כביש הטבעת המזרחי העובר
במזרח שטח השיפוט של ירושלים, מאבו-דיס
בצפון ועד צור באהר בדרום ומשכונת תלפיות
מזרח במערב ושכונת קומבר ואום ליסון
במזרח

גוש	חלקה	בשלמות
31234		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14585	תחילת תוקף	01/09/2014			
14585	תחילת תוקף	01/09/2014			

תאור הבקשה

בשכונת צור באהר מבוקשת הקמת תחנת שאיבה לשפכים.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס גובה 4.38-

במפלס זה מוצעים תאים ובורות לשימוש תחנת השאיבה.

מפלס זה הינו אטום.

סה"כ שטח עיקרי : 73.38 מ"ר

מפלס גובה +0.00

במפלס זה מוצע חדרים המשמשים עבור חדר גרטור, חדר חשמל, צנרת וכד'.

המבנה כולל פתחי כניסה חיצוניים לכל איזור עבור טיפול ותחזוקה ומדרגות עלייה לגג המבנה.

סה"כ שטח עיקרי : 96.46 מ"ר

גג המבנה :

מוצע גג בטון משופע הכולל פתחים לתחזוקת המערכות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג גוש 31234 המיועד ל - "גשר, שטח נוף פתוח ודרך ו/או טיפול נופי"

במסגרת הבקשה לא בוצע פרסום.

חתימת עריית ירושלים – הבעלים הושלמה.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	מבוקש הקמת תחנת שאיבה לשפכים עבור חברת הגיחון.
	קווי בניין : לא הוצגה מפת מדידה בהרמוניקה, גו"ח טרם הוסדרו – עריית ירושלים חתומה כבעלים על גבי ההרמוניקה – יש להטמיע מפת מדידה עדכנית על גבי ההרמוניקה.
	לעניין השטחים :
	מפלס גובה -4.38
	סה"כ שטח עיקרי : 73.38 מ"ר
	מפלס גובה +0.00
	סה"כ שטח עיקרי : 96.46 מ"ר- אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה אשר חלק מייעודה הינו איזור עבור "משטח למכון טהור שפכים לשטח משולב לדרך ומכון טהור שפכים".

אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה כמצוין בסעיף 17 : שטח משולב למכון טיהור שפכים ולדרך במפלס הקרקע הטבעי השטח מיועד להקמת מתקן הנדסי בהתאם להוראות תכנית מס' 2064. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. תיקונים עפ"י תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14585 תחילת תוקף : 01/09/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 14585 אישורי מחלקות העיריה : אישור מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה אישור מחלקת שפ"ע מאור : לאשר את הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

אישור מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה מוצע תוספת מק"ח בהתאם לתקן. אישור מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. אישור אדריכל העיר : לא נדרש חוות דעת אדריכלית : מבוקש הקמת תחנת שאיבה לשפכים עבור חברת הגיחון. קווי בניין : לא הוצגה מפת מדידה בהרמוניקה, גו"ח טרם הוסדרו – עריית ירושלים חתומה כבעלים על גבי ההרמוניקה – יש להטמיע מפת מדידה עדכנית על גבי ההרמוניקה. לעניין השטחים : מפלס גובה 4.38- סה"כ שטח עיקרי : 73.38 מ"ר מפלס גובה 0.00+ סה"כ שטח עיקרי : 96.46 מ"ר אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה אשר חלק מייעודה הינו איזור עבור "משטח למכון טהור שפכים לשטח משולב לדרך ומכון טהור שפכים". אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה כמצוין בסעיף 17 : שטח משולב למכון טיהור שפכים ולדרך במפלס הקרקע הטבעי השטח מיועד להקמת מתקן הנדסי בהתאם להוראות תכנית מס' 2064. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מבוקש הקמת תחנת שאיבה לשפכים עבור חברת הגיחון.

קווי בניין: לא הוצגה מפת מדידה בהרמוניקה, גו"ח טרם הוסדרו – עריית ירושלים חתומה כבעלים על גבי ההרמוניקה – יש להטמיע מפת מדידה עדכנית על גבי ההרמוניקה.

לעניין השטחים:

מפלס גובה 4.38-

סה"כ שטח עיקרי: 73.38 מ"ר

מפלס גובה +0.00

סה"כ שטח עיקרי: 96.46 מ"ר- אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה אשר חלק מייעודה הינו איזור עבור "משטח למכון טהור שפכים לשטח משולב לדרך ומכון טהור שפכים".

אין מניעה מלאשר את הבקשה וזאת בהתאם לשימושים המותרים מכח התכנית החלה כמצוין בסעיף 17: שטח משולב למכון טיהור שפכים ולדרך במפלס הקרקע הטבעי השטח מיועד להקמת מתקן הנדסי בהתאם להוראות תכנית מס' 2064.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים עפ"י תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2022/0430.02</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוברג שורי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קירשנר חנה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

עציון גבר 1 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	193	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
900738	תחילת תוקף	12/05/2022			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת רמת אשכול מבקשים תוספת בניה ברחוב עציון גבר 1 עבור עמודה הצפונית מזרחית דירות 2, 14, 6, 10,

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 2022.430.1

פרסום הקלות : להלן ההקלות אשר פורסמו

הקלה לבניה שלא בהינף אחד

בניה בשונה מנספח הבינוי

קיימת התנגדות אחת הכוללת טענה שהמבקש פולש לשטח של הבניה המותרת לו מכוח התב"ע

מכיון ומדובר בבינוי תואם תב"ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן יובהר כי נדרשו להתאים אחד לאחד לתב"ע במידות והן בביטול החצר אנגלית המבוקשת בשונה מהתב"ע ולא הוגשו עבור כך הסכמות שכנים

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע : לא אושר יש לקבל טרם גורמים

איכות סביבה : אושר מיום 26.3.2025 בתנאי שחתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.

חיזוק מבנים : נדרשו להגיש אישור שהמבנה אינו מחייב חיזוק בשל התוספת המוצעת כנדרש .

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד . לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 . וכן יש להציג לדירה מספר 14 את מרפסת הזיז שאושרה בהיתר 2022.430.1 כמרפסת גג וכן יש לבטל את ההקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המבוקשת בחזית מזרחית בשונה מנספח התב"ע כי לא הוגשו 75% הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף .
09/09/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

900738 תחילת תוקף : 12/05/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג הבקשה נבחנה לפי תב"ע 900738 הקובעת אזור מגורים ג אשר תוקפה מיום 12.5.2022 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : בתכנית 900738 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות ושטחי בניה. מוצעת תוספת בינוי בקומות מרתף, קרקע, א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי, בקומה ג' . לא מבקשים את מרפסות הגג . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים מספר קומות מבקשים קומה לדירה מספר 2 בהתאם לתב"ע הכוללת שטח עיקרי ומחסנים בינוי. קומת מרתף מבקשים תוספת קומה לדירה מספר 2 בתחום קוי בנין ובבינוי התואם לתב"ע אך נדרשו להתאים את המידות אחד לאחד בקירות הגובלים עם השכן ולבטל את החצר אנגלית המבוקשת בחזית מזרחית המבוקשת בשונה לתב"ע ועבור כך פורסמה הקלה שלא מאושרת כי לא הגישו הסכמות של 75% לשימוש ברכוש משותף . וכן מבקשים מחסנים בהתאם למותר בתב"ע. כולל חצר אנגלית לאוורור – ניתן לאשר קומת קרקע . מבקשים לדירה מספר 2 בינוי תואם תב"ע כולל יציאה לחצר בהתאם למותר בתב"ע – ניתן לאשר.		

קומה א' מבקשים לדירה מספר 6 בינוי תואם תב"ע – ניתן לאשר. קומה ב' מבקשים לדירה מספר 10 בינוי תואם תב"ע – ניתן לאשר. קומה ג' מבקשים לדירה מספר 14 בחזית מזרחית תוספת ממ"ד וזאת כי את תוספות הבניה קיבלו בהיתר שניתן בתב.ב 2022.430.1 כך שיש להציג את כל הגג החדש כמרפסת גג ולא חלק . שטח בניה הבינוי תואם תב"ע יבחן שוב לאחר התיקונים הקטנים שנדרשו לבצע תיקון תכניות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 . וכן יש להציג לדירה מספר 14 את מרפסת הזיז שאושרה בהיתר 2022.430.1 כמרפסת גג וכן יש לבטל את ההקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המבוקשת בחזית מזרחית בשונה מנספח התב"ע כי לא הוגשו 75% הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בשלבים כמפורט להלן : תוספת בחזיתות בעמודות דלימות מבקשים בניה בחזית לא עבור כל הקומות ולכן פרסמו הקלה בשלביות ביצוע . תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד – לא מבקשים בבקשה תוספת בניה בגג תוספת הבניה בקומת המרתף תבוצע בהינף אחד – מבקשים בינוי חלקרי בקומת המרתף ועבור כך פרסמו הקלה בשלביות ביצוע . התנגדויות : קיימת התנגדות אחת בטענה שהמבקש פולש לשטח של הבניה המותרת לו מכוח התב"ע מכיון ומדובר בבינוי תואם תב,ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן יובהר כי נדרשו להתאים אחד לאחד לתב"ע במידות והן בביטול החצר אנגלית המבוקשת בשונה מהתב"ע ולא הוגשו		

עבור כך הסכמות שכנים		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי	26/01/2025	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
	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
	טרם גורמים אישור חוזר של שפ"ע בור תוכנית הכוללת ביטול חצר אנגלית בחזית מזרחית	9

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד .

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי

תכנית a

הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 .

וכן יש להציג לדירה מספר 14 את מרפסת הזיז שאושרה בהיתר 2022.430.1 כמרפסת גג

וכן יש לבטל את ההקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וזאת כי לא ניתן לאשר את החצר אנגלית המבוקשת בחזית מזרחית בשונה מנספח התב"ע כי לא הוגשו 75% הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף .

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2009/0140.04</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת שטחים לפי תב"ע תוספת ממ"ד מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזריאל גבריאל גרארד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרקפת 19, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30438	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5660	תחילת תוקף	20/07/2000	3	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' הרקפת 19 בשכונת עיר גנים, גוש : 30438 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס -6.00, חזית מערבית : מוצע תוספת קומת מחסנים הכוללת גישה מחזית הרחוב.

קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הגבהת חצר ומדרגות גישה להגבהת החצר.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית וממ"ד בחזית צפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"חריגה מקווי בניין - בניית ממ"ד, ומדרגות חוץ שחורגים מקווי בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.
	בבקשה נדרש פרסום לבניה שאינה בהינף אחד לקומת הקרקע, המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום שנעשה גם לבניה שאינה בהינף אחד בקומת הקרקע.
	מעבר לכך נדרש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד המוצע ולתוכנית הצל.
	ממ"ד :
	קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת

בהתאם למדיניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב): "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. 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 : 5660 תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד * 5660 תחילת תוקף 20.07.2000, אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולפרסם הקלה, לחשב שטחי בניה כנדרש, להציע ממ"ד הנותן מענה לעמודה ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון.	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, מוצע ממ"ד בחזית המזרחית בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצע הגבהת חצר ומדרגות בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה של עד 1.5 מ', המוצע עומד במותר. עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה של עד 1 מ', ההגבהה המוצעת עומדת במותר. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע בבקשה תוספת 4 מדרגות פיתוח העומדות ב-1.5 מ' המותרים מכח תקנות בניה במרווחים. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 253 מ"ר, מוצע : 47.80 מ"ר ליח"ד מס' 6. ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 520 מ"ר, מוצע : 25.17 מ"ר. שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, וכלן אין חריגה בשטחי הבניה המוצעים. מחסן : קומת מרתף, מפלס -5.50 : המחסן המבוקש הוסר מהבקשה.		

ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות וגג רעפים מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. הגבהת חצר : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעת הגבהת חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 9/12 חתימות שכנים, 75%. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה. יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאוסר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. שטח בניה : - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם מהבקשה - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן :	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קומת מרתף, מפלס 5.50- : מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה. יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. שטח בניה : - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם מהבקשה - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -5.50 : מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע :		

- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5660 תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאוסר עפ"י נספח הבינוי לא פורסמה הקלה בנידון, לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מחסנים, מפלס -6.00 : מוצע מחסנים הכולל מדרגות גישה בחריגה מקו בניין אחורי, המדרגות הינם בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', פורסמה הקלה בנדון. קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצע הגבהת חצר בחריגה מקו בניין ומדרגות בחריגה מגבול מגרש, לא ניתן לאשר מדרגות פיתוח בחריגה מגול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין צידי של כ-1.41 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה בקיר ללא פתחים המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע משאיר מרווח של 5.39 מ', פורסמה הקלה בנדון, המדרגות מחושבות כשרות ולא עיקרי - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 253 מ"ר, מוצע : 26.40 מ"ר ליח"ד מס' 6. ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 520 מ"ר, מוצע : 6.15 מ"ר. שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, למעט תוספת של מדרגות בחזית הצפונית המחושבות כשרות - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות אלו ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה בנוסף עורך הבקשה מציג בינוי מאוסר בהיתר 80/806, מבדיקה מול תוכנית ההיתר המאושרת נראה כי בהיתר זה אושר שטחי שרות בקומת קרקע תחתונה בלבד - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן :		

קומת מרתף, מפלס -5.50 : מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 6 בשטח של 4.17 מ"ר. תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות, וכללה את כל שטחי הבניה בתחום המעטפת ולכן אין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדייר בקומה למעלה ואין הצגה של תוכנית צל לשכן - יש להציג ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע, לא פורסמה הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות וגג רעפים מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים וקומת שרות , מחסנים. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. הגבהת חצר : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעת הגבהת חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 9/12 חתימות שכנים, 75%. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, נדרש להסיר את המחסנים מהבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין - בניית ממ"ד, ומדרגות חוץ שחורגים מקווי בניין	21/08/2023	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הועדה לעניין הפרסום.

בבקשה נדרש פרסום לבניה שאינה בהינף אחד לקומת הקרקע, המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הועדה לעניין הכרה בפרסום שנעשה גם לבניה שאינה בהינף אחד בקומת הקרקע.

מעבר לכך נדרש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד המוצע ולתוכנית הצל.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח: מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(יב): "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1986/0673.02</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מגורים, חדר מחוזה, מרפסת גג, הכשרת סגירת מרפסת קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ברקוביץ אבישי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	הנדסאי אדריכלות שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

איסלנד 15, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30435	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3495	תחילת תוקף	11/06/1987	1	אזור מגורים מיוחד	4600

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי עם כניסות פרטיות, בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד, ברח' איסלנד 15, גוש : 30435 חלקה : 36.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.75, חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי, סגירת מרפסת לשטח עיקרי.

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעת תוספת קומה מעל הבית הקיים, הכוללת שטח עיקרי, חדר מחוץ ומרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ-3 קומות ל-4 קומות"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ על הגג"

"הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%"

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מקווי בנין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 36, 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 הוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק, התיק ממתין לדיון בהתנגדויות בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 26.2.25, כעת, התקבלה הסרת התנגדות ואין מניעה לאשר את הבקשה.
	נספח בינוי :

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *3495 תחילת תוקף 11.06.1987, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני וועדת התנגדויות", כעת, בתאריך 6.8.25 הוגשה הסרת התנגדות לבקשה ואין כלל מתנגדים לבינוי המוצע, ועל כן התיק מובא לאישור בוועדה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	07/08/2025	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1333 מ"ר, להלן פרוט השטחים : $6\% = 79.98$ מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 10 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 33.33 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 8.33 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 66.65 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 16.66 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת 3.91 מ"ר בקומה הקיימת ו-31.88 מ"ר בקומה המוצעת. הבינוי המוצע אושר בוועדה בתאריך 26.02.25. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.60 : במסגרת הבינוי המוצע על הגג מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + קירות במסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.60 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 69.35 מ"ר. שלביות ביצוע :		

"היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, בנוסף הבניה מכח התב"ע בעמודה זו נוצלה במלואה. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הוגשו 7/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק, התיק ממתין לדיון בהתנגדויות בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 26.2.25, כעת, התקבלה הסרת התנגדות ואין מניעה לאשר את הבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והסרה.		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש. יובהר כי תנאי לקבלת ההיתר, יהא אישור תכנית 1207158.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.	16/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש להסיר את 5% השלמות קומת הגג מהבקשה היות ואין בינוי מאושר על הגג. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאשר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. שטח בניה : 5% השלמות קומת הגג לא קיבלה אישור מנהל האגף היות ועפ"י החלטת וועדת ערר לא ניתן לבקש 5% השלמות קומת גג כל עוד אין בינוי מאושר על הגג - יש להסיר את 5% השלמות הגג מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : "*מבוקשת תוספת בניה על בניין ישן מאד שנבנה בשנות ה-70, חשש ליסודות הישנים" "*הבניה תגרום הוספת עומס על התשתיות וחשש לתוספת יח"ד ובשל כך מצוקת חניה" "*הבניה תגרום ליתר הדיירים לבנות ובכך ישתנה אופי האזור" "*הבניה המוצעת חורגת הבניה המותרת מכח התב"ע" "*הבניה תגרום להיזק ראייה ורעש" "*מבקש להיות נוכח בדיון התנגדויות"		

תגובת המחלקה : לעניין יציבות הבניין, הבניה תלווה במהנדס שיבטיח אי פגיעה בבניין. חשש לעומס ותוספת יח"ד, הבניה המוצעת היא הרחבת יח"ד קיימת ולא תוספת יח"ד. לעניין חריגות, פורסמו הקלות נדרש, נדרש לצמצם את שטחי הבניה, מעבר לצמצום השטחים הנדרש שאר הבניה עומדת בשטחים המותרים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה 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 : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת.	06/02/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1333 מ"ר, להלן פרוט השטחים : $6\% = 79.98$ מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 10 מ"ר לכל דייר. $2.5\% = 33.33$ מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 8.33 מ"ר לכל דייר. $5\% = 66.65$ מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 16.66 מ"ר. 5% השלמת קומת הגג לא קיבלה אישור מנהל האגף היות ועפ"י החלטת וועדת ערר לא ניתן לבקש 5% השלמת קומת גג כל עוד אין בינוי מאושר על הגג. מוצע בבקשה : תוספת 3.91 מ"ר בקומה הקיימת ו-31.88 מ"ר בקומה המוצעת, היות ולא ניתן לאשר 5% השלמת קומת גג הבקשה חורגת מהשטחים המותרים - יש לצמצם את שטחי הבניה למותר. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.60 : במסגרת הבינוי המוצע על הגג מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + קירות במסגרת קווי הבניין המותרים.		

מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.60 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 69.35 מ"ר. שלביות ביצוע : "היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, בנוסף הבניה מכח התב"ע במעודה זו נוצלה במלואה. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הוגשו 7/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק אך יש להסיר את 5% השלמת קומת הגג מהבקשה היות ואין בינוי מאושר על הגג - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *"מבוקשת תוספת בניה על בניין ישן מאד שנבנה בשנות ה-70, חשש ליסודות הישנים" *"הבניה תגרום הוספת עומס על התשתיות וחשש לתוספת יח"ד ובשל כך מצוקת חניה" *"הבניה תגרום ליתר הדיירים לבנות ובכך ישתנה אופי האזור" *"הבניה המוצעת חורגת הבניה המותרת מכח התב"ע" *"הבניה תגרום להיזק ראייה ורעש"		

***מבקש להיות נוכח בדיון התנגדויות** תגובת המחלקה : לעניין יציבות הבניין, הבניה תלווה במהנדס שיבטיח אי פגיעה בבניין. חשש לעומס ותוספת יח"ד, הבניה המוצעת היא הרחבת יח"ד קיימת ולא תוספת יח"ד. לעניין חריגות, פורסמו הקלות נדרש, נדרש לצמצם את שטחי הבניה, מעבר לצמצום השטחים הנדרש שאר הבניה עומדת בשטחים המותרים. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.8.89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ3 קומות ל4 קומות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ על הגג הקלה בדבר השלמת קומת גג 5% הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה מקווי בנין	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תנאי לקבלת ההיתר, אישור תכנית 1207158.	9

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הושלמו תנאים טרם דיון, הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק, התיק ממתין לדיון בהתנגדויות בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 26.2.25, כעת, התקבלה הסרת התנגדות ואין מניעה לאשר את הבקשה.

נספח בינוי :

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקוו בניין והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1980/0237.11</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאסס מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הרב שמואל א. שאולזון 46 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	101	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	15	אזור מגורים 2 מיוחד	920
5830	תחילת תוקף	25/06/2004	101	אזור מגורים 2 מיוחד	951

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 8 קומות בן 16 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסת לדירה קיימת + מרפסת דמה בחזית צדדית במפלס +3,00.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות:

תוספת מרפסת זיז 14 מ"ר בעומק של 2 מ"מ.

תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בחריגה של עד מטר.

התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בהר נוף, רח' שאולזון 46 בבניין מגורים קיים בן 8 קומות בן 16 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירה קיימות לפי תב"ע נקודתית מפורטת. תב"ע כפופה למתאר, אזור מגורים 2 מיוחד

בתוקף מ 2004 לא קיים נפסח מפורט, המתייחס לדירת המבקש, אלא ל 2 דירות אחרות בלבד. : ס.ס.ג. אין הקלות : תוספת מרפסת זיז 14 מ"ר בעומק של 2 מ"מ." תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בחריגה של עד מטר. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו. – מדבר על רעש בעת הבניה וכו', התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : רעש, פגיעה באיכות חיים ההתנגדות אינה רלוונטית למהות הבקשה. כמו כן המתנגד מהבנין הסמוך והינו שוכר ואינו הבעלים כך שלא רשאי להתנגד. המלצת האגף : מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. לציין כי עקרונית ניתן לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות ואישור עיצובי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5830	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/06/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד תכניות כפופות : 966 ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין. תבע 5830 עוסקת ב 2 דירות עליונות בלבד, שלא רלוונטי לבקשה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 12/02/23 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקו בניין צדדי כ 20 % . פורסמה הקלה לתוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בחריגה של עד מטר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 8 . מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר.		

מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין התייחסות .לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי לא מוצעת תוספת שטח עיקרי שטחי בניה- שטח שירות אין מרפסות מרפסת במידות 2 x 14 מ. לדירה קיימת + מרפסת דמה בחזית צדדית במפלס +3,00 בהקלה מקו בניין. חריגה אל תוך מרווח צדי 20%, מרווח צדי פנוי יותר מ 2,7 מ. עקרונית ניתן לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות ואישור עיצובי. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : רעש, פגיעה באיכות חיים. לציין כי ההתנגדות אינה רלוונטית למהות הבקשה. כמו כן המתנגד מהבניין הסמוך והינו שוכר ואינו הבעלים כך שלא רשאי להתנגד. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו.		

המלצת האגף : מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
תוספת מרפסת זיו 14 מ"ר בעומק של 2 מ"מ. תוספת מרפסת זיו מחוץ לקו בניין בחריגה של עד מטר.	29/04/2025	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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

בהר נוף , רח' שאולזון 46

בבנין מגורים קיים בן 8 קומות בן 16 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירה קיימות לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

תב"ע

כפופה למתאר , אזור מגורים 2 מיוחד

בתוקף מ 2004

לא קיים נפסח מפורט, המתייחס לדירת המבקש, אלא ל 2 דירות אחרות בלבד. :

ס.ס.ג.

אין

הקלות :

תוספת מרפסת זיז 14 מ"ר בעומק של 2 מ"מ."

תוספת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין בחריגה של עד מטר.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו.

– מדבר על רעש בעת הבניה וכו',

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : רעש, פגיעה באיכות חיים

ההתנגדות אינה רלוונטית למהות הבקשה. כמו כן המתנגד מהבניין הסמוך והינו שוכר ואינו הבעלים כך שלא רשאי להתנגד.

המלצת האגף : מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

לציין כי עקרונית ניתן לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות ואישור עיצובי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1985/0166.03</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מחסן ומרפסת ע"פ תבע 101-0812990
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בן פורת דוד
עורך הבקשה	בר לב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 44, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
65300	תחילת תוקף	14/07/1977	2	אזור מגורים 2	65300
883	תחילת תוקף	18/09/1980	12ד	אזור מגורים 2 מיוחד	883
1174	תחילת תוקף	22/01/2010	1	מגורים ד	1174
1192	תחילת תוקף	30/06/1983	467	אזור מגורים 2 מיוחד	1192
1174	תחילת תוקף	18/03/2024	1	מגורים ד	1174

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1988 תיק בניין מספר : 1985/0166.02

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 10 קומות בן 24 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירה קיימות לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

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 : בניה שלא בהינף אחד בעמודות.

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	בהר נוף , רח' קצנלבוגן 44 בבניין מגורים קיים בן 10 קומות בן 24 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירה קיימות לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

תב"ע מבטלת מתאר , אזור מגורים י'ד בתוקף מ 18/03/2024 קיים נפסח מפורט, מחייב חלקית בנושאים הבאים : מספר יח"ד, גובה בנייה לפי נספח 1, מס' קומות מרבי , קוי הבניין, שטחי בנייה מרביים. ס.ס.ג תוספת יח"ד מעל המאושר, חריגה מגובה בנייה, קוי בניין הקלות : בניה שלא בהינף אחד בעמודות. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות טענות המתנגדים : -לחצר האנגלית המוצעת בחצר משותפת במקום שבו הם נוהגים לבנות סוכה -למרפסת בטענת הזק ראייה -למחסן עם כניסה מחדר מדרגות משותף -הצללה מהמרפסת. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו. לציין כי תנאי איכ"ס בוטל אוטומטית כי שטח התוספות לא עולה על 80 מ"ר. יש לדרוש ביצוע תנאי זה להוצאת היתר, כי הבנייה נוגעת בקרקע.		

המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. באם הועדה תחליט לדחות התנגדויות שהתקבלו, ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : - ביטול דלת המחסן בחדר מדרגות משותף, אם המחסן יתוכנן רק ע"ח שטח עיקרי בתוך הדירה, כך שהבקשה תותאם במלואה לנספח הבינוי. - לדרוש ביצוע תנאי איכ"ס להוצאת היתר, כי הבנייה נוגעת בקרקע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 812990 תחילת תוקף : 18/03/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ד תכניות כפופות : 966 ב+ג , 3028 התכנית מבטלת תכנית מתאר	21/08/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוספת יח"ד מעל המאושר, חריגה מגובה בנייה, קוי בניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין : מספר יח"ד, גובה בנייה לפי נספח 1, קוי הבניין, שטחי בנייה מרביים. הבנייה המוצעת תואמת לנספח למעט המחסן המבוקש לדירה ע"ח שטח שירות בקומה 'ב'. פרסום הקלות : בניה שלא בהינף אחד בעמודות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 05/11/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי בניין מאושרים		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 10. מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 24. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 3879 מ"ר . שטח עיקרי מוצע בבקשה : 97,57 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 1089 מ"ר . שטח שירות מוצע : 4,1 מ"ר. לציין כי מוצע שטח שירות עבור מחסן במקום הרחבת הדירה לפי תב"ע שתוכנן כשטח עיקרי. יש לבצע הרחבה זאת ע"ח שטח עיקרי ללא הנמכת התקרה.		

מרפסות מוצעת מרפסת זיז בקומה 'ב בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד נספח הבינוי כולל פתרון מיגון. הבקשה לא כוללת ממ"דים. שלביות ביצוע: מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה, במקרה בנייה חלקית יהא גג התוספת למרפסת תקינה לדירה למטה. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות טענות המתנגדים : לחצר האנגלית המוצעת בחצר משותפת במקום שבו הם נוהגים לבנות סוכה למרפסת בטענת הזק ראייה למחסן עם כניסה מחדר מדרגות משותף הצללה מהמפסת. מובא להכרעת הועדה באם לדחות התנגדויות בתנאי ביטול דלת המחסן בחדר מדרגות משותף , כך שהבקשה תותאם לנספח הבינוי.		

תנאים לדיון – בקרה מרחבית: בוצעו. לציין כי תנאי איכ"ס בוטל כי שטח התוספות לא עולה על 80 מ"ר. יש לדרוש ביצוע תנאי זה להוצאת היתר, כי הבנייה נוגעת בקרקע.		
בניה שלא בהינף אחד בעמודות.	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה	9
	הצהרת עורך הבקשה	10
	יש להעביר חתך נוסף רלוונטי דרך התוספת במפלס +5.60 דירה 6	11
	לא ניתן לאשר מחסן בתוך דירה ולא דלת נוספת לחדר מדרגות משותף	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בהר נוף, רח' קצנלבוגן 44

בבניין מגורים קיים בן 10 קומות בן 24 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת בנייה ל 2 דירה קיימות לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

תב"ע

מבטלת מתאר, אזור מגורים י'ד

בתוקף מ 18/03/2024

קיים נפסח מפורט, מחייב חלקית בנושאים הבאים :

מספר יח"ד, גובה בנייה לפי נספח 1, מס' קומות מרבי, קוי הבניין, שטחי בנייה מרביים.

ס.ס.נ

תוספת יח"ד מעל המאושר, חריגה מגובה בנייה, קוי בניין

הקלות :

בניה שלא בהינף אחד בעמודות.

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות טענות המתנגדים :

-לחצר האנגלית המוצעת בחצר משותפת במקום שבו הם נוהגים לבנות סוכה

-למרפסת בטענת הזק ראייה

-למחסן עם כניסה מחדר מדרגות משותף

-הצללה מהמרפסת.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו.

לציין כי תנאי איכ"ס בוטל אוטומטית כי שטח התוספות לא עולה על 80 מ"ר. יש לדרוש ביצוע תנאי זה להוצאת היתר, כי הבנייה נוגעת בקרקע.

המלצת האגף :

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים.

באם הועדה תחליט לדחות התנגדויות שהתקבלו, ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף

לתנאים הבאים :

- ביטול דלת המחסן בחדר מדרגות משותף , אם המחסן יתוכנן רק ע"ח שטח עיקרי בתוך הדירה, כך שהבקשה תותאם במלואה לנספח הבינוי.

- לדרוש ביצוע תנאי איכ"ס להוצאת היתר, כי הבנייה נוגעת בקרקע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2022/0430.03</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בסן מוני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קירשנר חנה
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

עציון גבר 1 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	193	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
900738	תחילת תוקף	12/05/2022			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת רמת אשכול מבקשים תוספת בניה ברחוב עציון גבר 1 עבור עמודה מזרחית דרומית דירות 3 ו7

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב. 2022.430.1 וכן קית בקשה מקבילה 2022.430.2

פרסום הקלות: להלן ההקלות אשר פורסמו

הקלה לבניה שלא בהינף אחד

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה מעבר לקו בנין עבור מרפסת זיז

קיימת התנגדות אחת הכוללת טענה שהמבקש פולש לשטח משותף וכן מבקש לשנות את מרפסת הזיז המותרת בתב"ע והוא רוצה לדעת שהשינוי לא פוגע בזכויותיו המותרות לו מכוח תב"ע זו .

מכיון ומדובר בבינוי תואם תב"ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן יובהר כי נדרשו להתאים אחד לאחד לתב"ע

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע : אושר מיום 10.9.2025

איכות סביבה : אושר מיום 2.7.2025.

חיזוק מבנים : נדרשו להגיש אישור שהמבנה אינו מחייב חיזוק בשל התוספת המוצעת הוגש כנדרש .

מידע קודם

מתאריך	
26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד . וזאת כי הבינוי תואם תב"ע פרט לריצוף המבוקש בקומת הכניסה ועבור כך הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל התאמת הבניה לנספח הבינוי ובכך ההקלות אשר פורסמו בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומבנית מרפסת זיז מעבר לקו בנין מתייתרות ולכן יש לעדכן את טבלת ההקלות . נדרשו לצמצם את החצר בחזית דרומית שלדירה מספר 3 כמוצג בתוכנית a באופן שלא יפריע לכניסה לבנין וכן ביטול החצר בקומת המרתף לדירה זו הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 .
19/10/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 900738

תחילת תוקף : 12/05/2022 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 900738 הקובעת אזור מגורים ג אשר תוקפה מיום 12.5.2022 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : בתכנית 900738 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות ושטחי בניה. מוצעת תוספת בינוי בקומות מרתף, קרקע, וא' בהתאם לנספח הבינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים וזאת לאחר שביטלו את המרפסת זיז אשר ביקשו בפתיחת תיק וחרגה מקו בנין והתאימו את המרפסת לתב"ע ולתחום קו בנין . מספר קומות מבקשים קומה לדירה מספר 3 בהתאם לתב"ע הכוללת שטח עיקרי ומחסנים בינוי. קומת מרתף מבקשים תוספת קומה לדירה מספר 3 בתחום קוי בנין ובבינוי התואם לתב"ע אך נדרשו להתאים את החצר אנגלית לתב"ע ללא הצמדת פיתוח שטח הפולש לדירה מספר 2 וזאת עפ"י סיכום עם עורכת הבקשה טרם דיון וכן מבקשים מחסנים בהתאם למותר בתב"ע . עבור דירה 3 ו7 כולל חצר אנגלית לאוורור – ניתן לאחר ניתן לראות כי הגישה למחסן דירה 7 מאושר ויש להציג נכון קומת קרקע . מבקשים לדירה מספר 3 בינוי תואם תב"ע כולל יציאה לחצר – ניתן לאחר. וכן הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשימוש ברכוש משותף אך נדרשו לצמצם את החצר כמוצג בתוכנית a באופן שלא יפריע לכניסה לבנין .		

מבקשים הגדלת החצר אנגלית לתחום דירתו הגישו הסכמות שכינים של 2/3 מהשכנים . קומה א' מבקשים לדירה מספר 7 בינוי תואם תב"ע – ניתן לאשר. הוגש אישור ע"י עורכת הבקשה כי המרפסת תותאם למותר בתב"ע ובכך ההקלה שפורסמה בדבר חריגה מקו בנין מתייתרת שטח בניה הבינוי תואם תב"ע יבחן שוב לאחר התיקונים הקטנים שנדרשו לבצע תיקון תכניות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת הבניה לנספח הבינוי ובכך ההקלות אשר פורסמו בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומבנית מרפסת זיז מעבר לקו בנין מתייתרות ולכן יש לעדכן את טבלת ההקלות . נדרשו לצמצם את החצר בחזית דרומית שלדירה מספר 3 כמוצג בתוכנית a באופן שלא יפריע לכניסה לבנין וכן ביטול החצר בקומת המרתף לדירה זו הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בשלבים כמפורט להלן : תוספת בחזיתות בעמודות שלמות מבקשים בניה בחזית לא עבור כל הקומות ולכן פרסמו הקלה בשלביות ביצוע . תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד – לא מבקשים בבקשה תוספת בניה בגג תוספת הבניה בקומת המרתף תבוצע בהינף אחד – מבקשים בינוי חלקי בקומת המרתף ועבור כך פרסמו הקלה בשלביות ביצוע . התנגדויות : קיימת התנגדות אחת הכוללת טענה שהמבקש פולש לשטח משותף וכן מבקש לשנות את מרפסת הזיז המותרת בתב"ע והוא רוצה לדעת שהשינוי לא פוגע בזכויות המותרות לו מכוח תב"ע זו . מכיון ומדובר בבינוי תואם תב"ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן יובהר כי נדרשו להתאים את הבינוי אחד לאחד לתב"ע כולל מיקום המרפסת פרט לריצוף המבוקש בקומת הכניסה ועבור כך הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	17/06/2025	הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי בניה מעבר לקו בנין עבור מרפסת זיז

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

הבקשה מובאת להכרעה הוועדה באם לזמן את המתנגד .

וזאת כי הבינוי תואם תב"ע פרט לריצוף המבוקש בקומת הכניסה ועבור כך הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל התאמת הבניה לנספח הבינוי ובכך ההקלות אשר פורסמו בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומבנית מרפסת זיז מעבר לקו בנין מתייתרות ולכן יש לעדכן את טבלת ההקלות .

נדרשו לצמצם את החצר בחזית דרומית שלדירה מספר 3 כמוצג בתוכנית a באופן שלא יפריע לכניסה לבנין וכן ביטול החצר בקומת המרתף לדירה זו

הוספת שטח המעבר למחסנים המבוקשים כשטח מאושר או מוצע וכן את המבוקש בבקשות מקבילות יש להציג כמאושר היות ויצא היתר בניה לבקשה 22.430.1 .

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2005/0183.11</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר 2005/0183.08
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בידה דרור
עורך הבקשה	מהנדס חסידים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אורוגואי 27 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30415	119	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1649א	תחילת תוקף	15/06/1972	1	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

חידוש היתר 2005/0183.08

מידע קודם

מתאריך		
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים	
27/10/2025	חוות דעת תכנונית	חידוש היתר עד ליום 26.4.2028
		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1649א

תחילת תוקף : 15/06/1972 ייעוד הקרקע : דרך קיימת או מאושרת חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2005/0183.08 ההיתר ניתן לתוספת קומה חדשה לדירה לפי הצהרת המבקש טרם החלו בביצוע עבודות. ההיתר ניתן בתאריך 26/04/2022 ופג בתאריך 526/04/202 ניתן לחדש עד לתאריך 626/04/202 המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 826/04/202		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

חידוש היתר עד ליום 26.4.2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2022/0155.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים מעלית מרפסות זיזיות ושינויים בחזיתות הבניין.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רייס יצחק
עורך הבקשה	דודיאן ידידיה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב חיים הלר 16, גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13130	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מגורים קיים בן 2 קומות המשמש למגורים ברח' חיים הלר 16, בשכונת גבעת מרדכי בירושלים, גוש: 30184, חלקה: 60.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 3.00-: מוצעת תוספת קומה למגורים ליח"ד מס' 1 ו-2.

קומת קרקע, מפלס 0.00+: מוצע תוספת בינוי לבית הקיים בחזיתות מזרחית, דרומית ומערבית.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצע תוספת בינוי ומרפסות גג ליח"ד מס' 3 ו-4 בחזיתות מזרחית, מערבית ודרומית.

קומה ב', מפלס +6.20 : מוצעת תוספת קומה ומרפסות גג כהרחבה ליח"ד מס' 3 ו-4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית מעלית"

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית ממדים מעבר לקו הבניין"

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניית מרפסת בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין בשיעור של 30 ס"מ "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.07.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60 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	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", התיק הופנה לגורמים בתאריך 27.04.2025. כעת, 2 מבקשים מעוניינים להסיר עצמם מהבקשה, כעת מוצע בינוי ל-2 הדיירים בחזית הדרומית, בנוסף הוסר כל הבינוי בקומת המרתף, מוצע רק מחסן למבקש בקומת הקרקע. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 135.57 מ"ר, בבקשה לא מוצע תוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע אך מוצע תוספת מחסן בשטח של 9.49 מ"ר תחת הבינוי המוצע בקומות מעלה, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע במיקום זה שטח עיקרי, כעת מוצע המחסן מכח יתרת שטח עיקרי - יש לציין בטופס 1 תחת טבלת שטחי הבניה כי שטח המחסן מוצע מכח יתרת שטחים עיקריים. לעניין מיקום המחסן, המחסן מוצע במיקום המותר לבניה כשטח עיקרי, אינו מוסיף קומה מעבר למאושר מכח התב"ע, אין שימוש עיקרי בקומה זו, גובה המחסן המוצע הוא 2.20 מ', הגישה למחסן אינה מתוך הבית - אין מניעה לאשר. יש להסיר את החלון המוצע למחסן בחזית הדרומית. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13130	19/10/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' *13130, תחילת תוקף 15.09.2011, אזור מגורים ב'. *התוכנית מבטלת את מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", התיק הופנה לגורמים בתאריך 27.04.2025. כעת, 2 מבקשים מעוניינים להסיר עצמם מהבקשה, כעת מוצע בינוי ל-2 הדיירים בחזית הדרומית, בנוסף הוסר כל הבינוי בקומת המרתף, מוצע רק מחסן למבקש בקומת הקרקע. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט מרפסות גג בקומה א' ו-ב' במקום בינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, המוצע אושר בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.09.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 13130 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 710.18 מ"ר, קיים : 305.64 מ"ר, מוצע : 140.51 מ"ר, סה"כ : 446.15 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 12.64 מ"ר מוצע : 26.62 מ"ר, חורג, אך הבינוי מוצע בהתאם לנספח הבינוי, שטח השרות המוצע הוא עבור מרחבים מוגנים במיקום המאושר לשטח עיקרי מכח נספח הבינוי. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 135.57 מ"ר, בבקשה לא מוצע תוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע אך מוצע תוספת מחסן בשטח של 9.49 מ"ר תחת הבינוי המוצע בקומות מעלה, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע במיקום זה שטח עיקרי, כעת מוצע המחסן מכח יתרת שטח עיקרי - יש לציין בטופס 1 תחת טבלת שטחי הבניה כי שטח המחסן מוצע מכח יתרת שטחים עיקריים. לעניין מיקום המחסן, המחסן מוצע במיקום המותר לבניה כשטח עיקרי, אינו מוסיף קומה מעבר למאושר מכח התב"ע, אין שימוש עיקרי בקומה זו, גובה המחסן המוצע הוא +2.20 מ', הגישה למחסן אינה מתוך הבית - אין מניעה לאשר. יש להסיר את החלון המוצע למחסן בחזית הדרומית. ממ"ד : חזית מערבית : מוצע 2 עמודות ממ"ד ל-4 יח"ד הקיימות בחלקה, הממ"דים מוצעים במסגרת קווי הבניין וכחלק משטחי הבניה המותרים מכח התב"ע - אין מניעה לאשר. התוכנית צומצמה וכעת מוצע תוספת של 2 ממ"דים, עמודה אחת בלבד. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.10 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות בהתאם לנספח הבינוי ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 8.15 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-12.54 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין - כמותר. חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה - אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +6.20 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 22.93 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-5.37 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין - אין מניעה לאשר.		

המרפסות צומצמו, מוצעות מרפסת ליח"ד בחזית הדרומית בלבד. מס' קומות : מותר : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה ושימוש בקומת מרתף עבור אחסנה. גובה בניה : מותר : +9.45 מ', מוצע : בניה בגובה של 9.45 מ' בהתאם לנספח הבינוי - כמותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מוגשת ע"י כל בעלי הנכס, 100% חתימות. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130 - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג		

תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. קווי בניין : חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכוח נספח הבינוי, אלא בחלק מהמקומות הציג מרפסות גג במקום בינוי. ניתן לאשר את השינוי אך לא ניתן יהא לנייד שטחים אלו למקומות אחרים בתכנית. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים :	26/02/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה .	12/02/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130, יש להסיר את מרפסות הגג המוצעות בשונה מנספח ולהציע בינוי כנדרש. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. נספח בינוי : בהתאם להנחיה שניתנה לע"ב הבקשה קיבלה אורכה בכדי להציע תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק, ולכן לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי מוצע - יש להציע בינוי בהתאם לנספח הבינוי ולבטל את מרפסות הגג המוצעות. קווי בניין : חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים.	04/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטח בניה : ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכח נספח הבינוי, ובהתאם להנחיה שהתקבלה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת התוכנית לנספח במדויק, ולכן יש להציע בינוי מלא בקומות א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי - תנאי להפצה לגורמים יהא התאמת התוכנית במדויק לנספח הבינוי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.10, חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין בשונה מנספח הבינוי, היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במדויק - יש להסיר את המרפסת המוצעת ולהציע בינוי. קומה ב', מפלס +6.20 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות ליחיד מס' 3 ו-4 בשטח של 22.93 מ"ר ליחיד מס' 3 ו-5.37 מ"ר ליחיד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין, אך היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע בינוי כנדרש. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13130	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב *התוכנית מבטלת את מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.02.2023 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והתוכנית חריגה במידה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, קווי בניין ושטחי הבניה, בנוסף נדרשו תיקונים נוספים ע"ג התוכנית, כעת, ע"ב התאים את הבקשה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט מרפסות גג בקומה א' ו-ב' במקום בינוי, בנוסף, המדרגות המוצעות בחזית הדרומית מוצעות בהסטה מינורית לכיוון מזרח , בהתאם להנחיה שניתנה לע"ב הבקשה קיבלה אורכה בכדי להציע תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק, ולכן לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי מוצע - יש להציע בינוי בהתאם לנספח הבינוי ולבטל את מרפסות הגג המוצעות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 29.09.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 13130 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצעות מדרגות גישה ליח"ד מס' 4 בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בגובה		

שאינו עולה על 1.5 מ', המוצע גבוה מהמותר - יש להזיז את המדרגות המוצעות לכיוון מזרח כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 710.18 מ"ר, קיים : 286.21 מ"ר, מוצע : 319.51 מ"ר, סה"כ : 605.72 מ"ר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 135.57 מ"ר, קיים : 15.97 מ"ר, מוצע : 120.84 מ"ר, סה"כ : 136.81 מ"ר. ע"ב לא הציע את כל השטחים המותרים מכח נספח הבינוי, ובהתאם להנחיה שהתקבלה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת התוכנית לנספח במדויק, ולכן יש להציע בינוי מלא בקומות א' ו-ב' בהתאם לנספח הבינוי - תנאי להפצה לגורמים יהא התאמת התוכנית במדויק לנספח הבינוי. ממ"ד : חזית מערבית : מוצע 2 עמודות ממ"ד ל-4 יח"ד הקיימות בחלקה, הממ"דים מוצעים במסגרת קווי הבניין וחלק משטח הבניה המותרים מכח התב"ע - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.10 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות בהתאם לנספח הבינוי ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 8.15 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-12.54 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין - כמותר. חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 14.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין בשונה מנספח הבינוי, היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במדויק - יש להסיר את המרפסת המוצעת ולהציע בינוי. קומה ב', מפלס +6.20 : חזית מזרחית : מוצעות מרפסות גג לא מקורות ליח"ד מס' 3 ו-4 בשטח של 22.93 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-5.37 מ"ר ליח"ד מס' 4, המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין, אך היות והתקבלה הנחיה להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהציע בינוי כנדרש. מס' קומות : מותר : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה וקומת מרתף בהתאם למותר.	

גובה בניה : מותר : +9.45 מ', מוצע : בניה בגובה של 9.45 מ' בהתאם לנספח הבינוי - כמותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מוגשת ע"י כל בעלי הנכס, 100% חתימות. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, המוצע בהינף אחד - כמותר. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130 - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	08/02/2023	דיון בועדת משנה

מדובר בבקשה ברחוב: חיים הלר 16, גבעת מרדכי קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובו 4 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות ל4 הדירות הקיימות במפלס הקרקע וקומה א' הכוללות ממ"ד מחוץ לקווי הבניין המאושרים מרפסות זיז ומרפסות גג. בנוסף, לדירה מס' 2 מוצעת תוספת קומת מרתף ולדירה מס' 4 מוצעת תוספת קומת ב' הבקשה כוללת הריסת גדרות פיתוח, חפירת קרקע מחוץ לגבולות החלק ומעלית חיצונית. הוראות התוכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין מירבי / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד והתוכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת כמפורט להלן: הגובה הסופי המוצע גבוה מהמותר – הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: $745.83 = +9.45$ הגובה המוצע: $746.93 = +10.55$ חורג מהמותר הגובה הסופי מעוגן כסעיף סטייה ניכרת יש להנמיך את מעקה הגג שכן מדובר בגג ללא שימוש ולהתאים את הגובה הסופי לנספח הבינוי במדויק. קווי הבניין בקומת המרתף מוצעת חפירה מחוץ לגבולות החלקה ע"ג חלקה בבעלות עיריית ירושלים ובניית קיר תמך בגובה 2.50 מ'		: לדחות במתכונת המוצעת

אשר אינו גובל בין מגרשים ועומד בתקנות בנייה במרווחים על כן מהווה סטייה ניכרת. יש לקבל את הסכמת מחלקת נכסים לחפירה כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. בקומה א מבוקשים גשרונים למעלית אשר אינם מובילים לבניין כמותר בתבע 5022א' אלא מתחברים למרפסות זיז ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות זיז בקומת הקרקע : מוצעות מרפסות לדירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בחזית קדמית דרומית ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. ניתן יהיה לצמצם את שטח המרפסות ולהפוך אותם לגשרונים מכוח תכנית 5022א' על מנת לעבור דרכם למעלית המוצעת בלבד. יתר השטח יוסר מהבקשה. ממדים בחזית אחורית מוצעים ממ"דים עבור 4 יח"ד הקיימות בחריגה מקווי הבניין. בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקש ע"ח שטחי שירות מעבר לשטח המותר בטבלה –		

שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת - 12.64 מ"ר שטח מוצע – 61.24 מ"ר. חורג מהמותר יש לתכנן את הממ"דים בעמודה כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהרחבת התוספת המותרת בתב.ע. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י תכנית : 710.18 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 567.77 מ"ר יש להפריד את חישוב השטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת קומת המרתף. יש להוסיף את שטח המרפסת הכלואה המוצעת בקומה ב' לשטחים העיקריים המוצעים יש להוסיף את שטחי הממ"דים לשטחי הבניה המוצעים בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות גג בקומה ב' מוצעת מרפסת גג כלואה בין 4 קירות אשר נחשבת כשטח עיקרי לכל דבר ועניין יש להוסיף את חישובה לשטחים העיקריים המוצעים התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.11.22 פיצוי נופי יהיה שתילת עץ בוגר וחיבורו למערכת השקיה		

בתמורה לעץ הדקל שנעקר היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 10.11.22 תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה ברחוב : חיים הלר 16, גבעת מרדכי קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובו 4 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעות הרחבות ל4 הדירות הקיימות במפלס הקרקע וקומה א' הכוללות ממ"ד מחוץ לקווי הבניין המאושרים מרפסות זיז ומרפסות גג. בנוסף, לדירה מס' 2 מוצעת תוספת קומת מרתף ולדירה מס' 4 מוצעת תוספת קומת ב' הבקשה כוללת הריסת גדרות פיתוח, חפירת קרקע מחוץ לגבולות החלק ומעלית חיצונית.	01/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הוראות התוכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין מירבי / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד והתוכנית המוצעת מהווה סטייה ניכרת כמפורט להלן : הגובה הסופי המוצע גבוה מהמותר – הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית : $745.83 = +9.45$ הגובה המוצע: $746.93 = +10.55$ חורג מהמותר הגובה הסופי מעוגן כסעיף סטייה ניכרת יש להנמיך את מעקה הגג שכן מדובר בגג ללא שימוש ולהתאים את הגובה הסופי לנספח הבינוי במדויק. קווי הבניין בקומת המרתף מוצעת חפירה מחוץ לגבולות החלקה ע"ג חלקה בבעלות עיריית ירושלים ובניית קיר תמך בגובה 2.50 מ' אשר אינו גובל בין מגרשים ועומד בתקנות בנייה במרווחים על כן מהווה סטייה ניכרת. יש לקבל את הסכמת מחלקת נכסים לחפירה כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. בקומה א מבוקשים גשרונים למעלית אשר אינם מובילים לבניין כמותר בתב 5022 א' אלא מתחברים למרפסות זיז ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות זיז		

בקומת הקרקע : מוצעות מרפסות לדירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בחזית קדמית דרומית ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. ניתן יהיה לצמצם את שטח המרפסות ולהפוך אותם לגשרונים מכוח תכנית 5022 א' על מנת לעבור דרכם למעלית המוצעת בלבד. יתר השטח יוסר מהבקשה. ממדים בחזית אחורית מוצעים ממ"דים עבור 4 יח"ד הקיימות בחריגה מקווי הבניין. בהתאם לטבלה 5 בהוראות התוכנית שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקש ע"ח שטחי שירות מעבר לשטח המותר בטבלה – שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת - 12.64 מ"ר שטח מוצע – 61.24 מ"ר. חורג מהמותר יש לתכנן את הממ"דים בעמודה כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהרחבת התוספת המותרת בתב.ע. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י תכנית : 710.18 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 567.77 מ"ר		

יש להפריד את חישוב השטח העיקי מתחת לכניסה הקובעת קומת המרתף. יש להוסיף את שטח המרפסת הכלואה המוצעת בקומה ב' לשטחים העיקריים המוצעים יש להוסיף את שטחי הממ"דים לשטחי הבניה המוצעים בהתאם להוראות התוכנית. מרפסות גג בקומה ב' מוצעת מרפסת גג כלואה בין 4 קירות אשר נחשבת כשטח עיקרי לכל דבר ועניין יש להוסיף את חישובה לשטחים העיקריים המוצעים התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.11.22 פיצוי נופי יהיה שתילת עץ בוגר וחיבורו למערכת השקיה בתמורה לעץ הדקל שנעקר היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 10.11.22		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13130 תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש : 1 התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין מירבי / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד הגובה הסופי המוצע גבוה מהמותר – מותר – $9.45 + = 745.83$ מוצע – $10.55 + = 746.93$ ומהווה סטייה ניכרת עפ"י הוראות התוכנית – נא לצמצם ולהתאים לנספח הבינוי קווי הבניין בקומת המרתף מוצעת חפירה מחוץ לגבולות החלקה ובניית קיר תמך בגובה 2.50 מ'	31/01/2023	חוות דעת תכנונית

אשר אינו גובל בין מגרשים ועומד בתקנות בנייה במרווחים על כן מהווה סטייה ניכרת. בקומה א מבוקשים גשרונים למעלית אשר אינם מובילים לבניין כמותר בתבע 5022א' אלא מתחברים למרפסות זיז ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין: מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים. המוצע אינו תואם לדרישה פורסמו הקלות מנספח בינוי מאחר וקווי הבניין מעוגנים כסעיף סטייה ניכרת לא ניתן לבקש מרפסות מחוץ לקווי הבניין שלבי ביצוע הוראות התוכנית כוללת הוראת הינף אחד – לא תותר בניה בשלבים פורסמה הקלה לבניה שלא בהניף אחד כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 29.9.20ע"י		

המוצע אינו תואם לדרישה שכן מבוקש ע"ח שטחי שירות מעבר לשטח המותר בטבלה – שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת - 12.64 מ"ר שטח מוצע – 61.24 מ"ר. חורג מהמותר יש לתכנן את הממ"דים בעמודה כחלק מהשטחים העיקריים וכחלק מהרחבת התוספת המותרת בתב.ע. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 מס' קומות מוצע: 4 תואם למותר גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית : $745.83 = +9.45$ הגובה המוצע: $746.93 = +10.55$ חורג מהמותר הגובה הסופי מעוגן כסעיף סטייה ניכרת יש להנמיך את מעקה הגג שכן מדובר בגג ללא שימוש ולהתאים את הגובה הסופי לנספח הבינוי במדויק. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י תכנית : 710.18 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 567.77 מ"ר יש להפריד את חישוב השטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת קומת המרתף. יש להוסיף את שטח המרפסת הכלואה המוצעת בקומה ב' לשטחים העיקריים המוצעים יש להוסיף את שטחי הממ"דים לשטחי הבניה המוצעים בהתאם להוראות התוכנית.		

מרפסות זיז בקומת הקרקע : מוצעות מרפסות לדירות מחוץ לקווי הבניין המאושרים בחזית קדמית דרומית ומהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. ניתן יהיה לצמצם את שטח המרפסות ולהפוך אותם לגשרונים מכוח תכנית 5022 א' על מנת לעבור דרכם למעלית המוצעת בלבד. יתר השטח יוסר מהבקשה. בקומה א' מוצעות מרפסות זיז לכיוון חזית קדמית מזרחית בהתאם לנספח הבינוי אין מניעה לאשר בנוסף, מוצעת הגדלת מרפסות הזיז על מנת ליצור מעבר יציאה מהמעלית קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת הגדלת מרפסות הזיז לעומק 3.43 מ' אינה תאושר מאחר ואינה עומדת בהוראות תכנית 5022 א' שכן הגשרון מחויב להיות צמוד למבנה. מרפסות גג בקומה א' מוצעת מרפסת גג לדירה 4 בחזית דרומית בתוך קווי הבניין המאושרים אין מניעה לאשר		

בקומה ב' מוצעת מרפסת גג כלואה בין 4 קירות אשר נחשבת כשטח עיקרי לכל דבר ועניין יש להוסיף את חישובה לשטחים העיקריים המוצעים לכיוון חזית דרומית מוצעת מרפסת גג נוספת אין מניעה לאשר תכנית חיזוקים הוראות התוכנית כוללות את הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת עפ"י דרישת ת"י 413. התקבלה חו"ד הנדסית בתאריך 29.1.23 מאינג' דייגו פרסובסקי על כך שתוספות הבנייה המוצעות מופרדות ע"י תפר תקני מהמבנה ומוגדרות בתור "שינוי מותר". התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 15.11.22 פיצוי נופי יהיה שתילת עץ בוגר וחיבורו למערכת השקיה בתמורה לעץ הדקל שנעקר היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 10.11.22 נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a		

הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בנית מעלית - הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בנית ממדים מעבר לקו הבנין - הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בניה שלא בהינף אחד - הקלה מנספח הבינוי 13130 בדבר בנית מרפסת בחזית מזרחית מחוץ לקקו בנין בשיעור של 30 ס"מ -	12/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תנאי להעברה לגורמים - אישור מח' נכסים לחפירה המוצעת מחוץ לגבולות החלקה	10
	הריסת המסומן בצהוב בתחום החלקה	11
	הגשת נוהל בקרה הנדסי מעודכן	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינו במסגרת קווי הבניין המותרים, הבינוי כולל ממ"דים, מרפסות גג ותוספת קומות, המוצע עומד בהוראות תוכנית 13130, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26.02.2025 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים", התיק הופנה לגורמים בתאריך 27.04.2025.

כעת, 2 מבקשים מעוניינים להסיר עצמם מהבקשה, כעת מוצע בינוי ל-2 הדיירים בחזית הדרומית, בנוסף הוסר כל הבינוי בקומת המרתף, מוצע רק מחסן למבקש בקומת הקרקע.

שטח בניה :

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 135.57 מ"ר, בבקשה לא מוצע תוספת שטחים עיקריים בתת הקרקע אך מוצע תוספת מחסן בשטח של 9.49 מ"ר תחת הבינוי המוצע בקומות מעלה, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע במיקום זה שטח עיקרי, כעת מוצע המחסן מכח יתרת שטח עיקרי - יש לציין בטופס 1 תחת טבלת שטחי הבניה כי שטח המחסן מוצע מכח יתרת שטחים עיקריים.

לעניין מיקום המחסן, המחסן מוצע במיקום המותר לבניה כשטח עיקרי, אינו מוסיף קומה מעבר למאושר מכח התב"ע, אין שימוש עיקרי בקומה זו, גובה המחסן המוצע הוא +2.20 מ', הגישה למחסן אינה מתוך הבית - אין מניעה לאשר.

יש להסיר את החלון המוצע למחסן בחזית הדרומית.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ז) : המבנים המסומנים בצהוב להריסה יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישורי גורמים :

בקרה הנדסית - אושר, אך בוצעו שינויים בתוכנית ולכן תנאי לקבלת היתר יהא הגשת אישור התואם לתוכנית העדכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1996/0651.09</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, גדר בגובה עד 1.50 מטר, חפירה ומילוי, ממ"ד, סגירת מרפסת, עבודות הריסה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מחסנים - ממד - מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אסולין זאיר
עורך הבקשה	אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מר אולשטיין גדליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

גבעת שאול 24 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30096	98	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1051א	תחילת תוקף	04/06/1964			
1274	תחילת תוקף	03/02/1966	30	אזור מגורים 2	
1674	תחילת תוקף	19/06/1975			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים הכולל 2 כניסות, בן 8 קומות המשמש למגורים, ברח' גבעת שאול 24, גבעת שאול, גוש : 30096, חלקה : 98.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 5.90-, חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד, מרפסת ומרפסת שרות ליח"ד, מוצע מחסן.

קומה 2, מפלס 1.58-, חזית מערבית : מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת.

קומה 7, מפלס 16.34+ חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה 8, מפלס 19.31+, חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"מרפסות זיז עד 2.00 מ' "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 98, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה בתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 14.5.25 והוחלט "משלוח הודעות לפי סעיף 36", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, הוכח כי יש ממ"ד לכל דיירי הכניסה המוצעת ואין צורך בהצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות, הוגשו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1674 תחילת תוקף : 19/06/1975 ייעוד הקרקע : מגורים 2 *1674 תחילת תוקף 19.06.1975, מגורים 2. *1274 תחילת תוקף 03.02.1966, מגורים 2. *1051 א' תחילת תוקף 04.06.1964, מגורים 2. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 14.5.25 והוחלט "משלוח הודעות לפי סעיף 36", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, הוכח כי יש ממ"ד לכל דיירי הכניסה המוצעת ואין צורך בהצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות, הוגשו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1674 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה :	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) תוספת מחסן - (ראה סעיף מחסן) קומת מרתף, מפלס 5.90-, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות, המרפסת שרות אינה עומדת בהנחיות למרפסות שרות, עומק עולה על 1.50 מ', המרפסת אינה יוצאת ממטבח/ חדר מגורים והחלון אינו לרוחב המרפסת, מרפסת השרות המוצעת הוסרה מהבקשה. מרפסת זיז : קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב', חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז, המרפסת המוצעת הינה הנמכת חצר של כ-45 ס"מ, בשטח של 7.04 ס"מ, התוכנית תוקנה, הוגשו 66% חתימות שכנים לבקשה - אין מניעה לאשר. קומה 2, כניסה ב', מפלס 1.48-, חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, ע"ב הוכיח כי המרפסת אושרה בהיתר 96/651.3, המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ' ובשטח של 6.72 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ'. קומה 7, מפלס 16.34+, כניסה א', חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', היציאה למרפסת מוצעת מחדר צמוד למרפסת. קומה 8, מפלס 19.31+, כניסה א', חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', היציאה למרפסת שרות מחדר צמוד למרפסת. צמד מרפסות - קיים צמד מרפסות למוצע. תוכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל, אך יצא היתר בבניין המציג תוכנית צל למרפסות לכל דיירי הבניין. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב' : מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד בקומת הקרקע, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, ע"ב הוכיח כי קיים ממ"ד לכל הדיירים בכניסה המוצעת בהיתרים 96/651.2 ו-96/651.3 - אין מניעה לאשר. מחסן :		

קומת מרתף, מפלס 5.70-, כניסה ב': מוצע תוספת מחסן במסגרת קווי הבניין בשטח של 8.96 מ"ר, ע"ב הוכיח כי מדובר במחסן בתת הקרקע, הוצג חתך נוסף לתוכנית. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בחצר משותפת, בכניסה ב', הוגשו 18/43 חתימות דיירי הבניין המבקש, כאשר 6/16 מכניסה א' ו-12/22 מכניסה ב', ע"ב הגיש חתימות נוספות לתוכנית המוצעת, סה"כ הוגשו 15/22 חתימות מהכניסה המוצעת, המוצע עומד ב-66% הנדרש. מעמודת הממ"ד הוגשו 5/7 חתימות, עומד ב-50% המותרים. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - ל"ר לבניין הנידון. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
משלוח הודעות לפי סעיף 36 : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להשלים חתימות שכנים למוצע, להציג תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין ולבצע משלוח הודעות על כך, להסיר את המחסן המוצע מהבקשה	14/05/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

ולהשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : קומת מרתף, מפלס 5.90-, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות, המרפסת שרות אינה עומדת בהנחיות למרפסות שרות, עומק עולה על 1.50 מ', המרפסת אינה יוצאת ממטבח/ חדר מגורים והחלון אינו לרוחב המרפסת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב', חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז, המרפסת המוצעת הינה הנמכת חצר של כ-45 ס"מ, בשטח של 7.04 ס"מ, בתוכנית לא נראה כי מדובר בהנמכת חצר - יש לתקן את התוכנית ולהשלים 66% חתימות שכנים למוצע. קומה 2, כניסה ב', מפלס 1.48-, חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת בהיתר 96/651.2, מעיון בהיתר הנ"ל נראה כי המרפסת לא אושרה בהיתר - יש להוכיח היתר למרפסת המקיימת. קומה 7, מפלס 16.34+, כניסה א', חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', הכניסה מוצעת כעת ממרפסת שרות ולא ניתן לאשר יש להציע את הכניסה למרפסת לא דרך מרפסת השרות. קומה 8, מפלס 19.31+, כניסה א', חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ובשטח 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', מוצעת כניסה ממרפסת השרות בנוסף לכניסה המוצעת מהחדר - יש להסיר את הכניסה המוצעת ממרפסת השרות. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב' : מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד בקומת הקרקע, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, לא הוצג תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין - יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין. לעניין חתימות שכנים - (ראה סעיף תימוכין קניינים) מחסן : קומת מרתף, מפלס 5.70-, כניסה ב' : מוצע תוספת מחסן במסגרת קווי הבניין בשטח של 8.96 מ"ר, המחסן אינו עומד		

בהגדרת מחסן היות ואינה 1.5 מ' מתחת פני הקרקע - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בחצר משותפת, בכניסה ב', הוגשו 18/43 חתימות דיירי הבניין המבקש, כאשר 6/16 מכניסה א' ו-12/21 מכניסה ב', כאשר נדרש 66% חתימות שכנים, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים לבקשה המוצעת. לעניין הממ"ד - יש להוכיח כי יש 2/3 חתימות שכנים מעמודת הממ"ד המוצע. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
משלוח הודעות לפי סעיף 36 : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להשלים חתימות שכנים למוצע, להציג תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין ולבצע משלוח הודעות על כך, להסיר את המחסן המוצע מהבקשה ולהשלים תנאים טרם דיון.	04/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

שטח בניה : קומת מרתף, מפלס -5.90, חזית מערבית : מוצעת מרפסת שרות, המרפסת שרות אינה עומדת בהנחיות למרפסות שרות, עומק עולה על 1.50 מ', המרפסת אינה יוצאת ממטבח/ חדר מגורים והחלון אינו לרוחב המרפסת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומת מרתף, מפלס -5.90, כניסה ב', חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז, המרפסת המוצעת הינה הנמכת חצר של כ-45 ס"מ, בשטח של 7.04 ס"מ, בתוכנית לא נראה כי מדובר בהנמכת חצר - יש לתקן את התוכנית ולהשלים 66% חתימות שכנים למוצע. קומה 2, כניסה ב', מפלס -1.48, חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת בהיתר 96/651.2, מעיון בהיתר הנ"ל נראה כי המרפסת לא אושרה בהיתר - יש להוכיח היתר למרפסת המקיימת. קומה 7, מפלס +16.34, כניסה א', חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', הכניסה מוצעת כעת ממרפסת שרות ולא ניתן לאשר יש להציע את הכניסה למרפסת לא דרך מרפסת השרות. קומה 8, מפלס +19.31, כניסה א', חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ובשטח 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', מוצעת כניסה ממרפסת השרות בנוסף לכניסה המוצעת מהחדר - יש להסיר את הכניסה המוצעת ממרפסת השרות. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -5.90, כניסה ב' : מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד בקומת הקרקע, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, לא הוצג תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין - יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין. לעניין חתימות שכנים - (ראה סעיף תימוכין קניינים) מחסן : קומת מרתף, מפלס -5.70, כניסה ב' : מוצע תוספת מחסן במסגרת קווי הבניין בשטח של 8.96 מ"ר, המחסן אינו עומד בהגדרת מחסן היות ואינה 1.5 מ' מתחת פני הקרקע - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בחצר משותפת, בכניסה ב', הוגשו 18/43 חתימות דיירי הבניין המבקש, כאשר 6/16 מכניסה א' ו-12/21 מכניסה ב', כאשר נדרש 66% חתימות שכנים, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים לבקשה המוצעת. לעניין הממ"ד - יש להוכיח כי יש 2/3 חתימות שכנים מעמודת הממ"ד המוצע. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1674 תחילת תוקף : 19/06/1975 ייעוד הקרקע : מגורים 2 *1674 תחילת תוקף 19.06.1975, מגורים 2. *1274 תחילת תוקף 03.02.1966, מגורים 2. *1051א' תחילת תוקף 04.06.1964, מגורים 2. *תכנית מתאר.	04/05/2025	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1674 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) תוספת מחסן - (ראה סעיף מחסן) קומת מרתף, מפלס 5.90-, חזית מערבית: מוצעת מרפסת שרות, המרפסת שרות אינה עומדת בהנחיות למרפסות שרות, עומק עולה על 1.50 מ', המרפסת אינה יוצאת ממטבח/ חדר מגורים והחלון אינו לרוחב המרפסת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז: קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב', חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז, המרפסת המוצעת הינה הנמכת חצר של כ-45 ס"מ, בשטח של 7.04 ס"מ, בתוכנית לא נראה כי מדובר בהנמכת חצר - יש לתקן את התוכנית ולהשלים 66% חתימות שכנים למוצע. קומה 2, כניסה ב', מפלס 1.48-, חזית מערבית: מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת בהיתר 96/651.2, מעיון בהיתר הנ"ל נראה כי המרפסת לא אושרה בהיתר - יש להוכיח היתר למרפסת המקיימת. המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ' ובשטח של 6.72 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ'. קומה 7, מפלס 16.34+, כניסה א', חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', הכניסה מוצעת כעת ממרפסת שרות ולא ניתן לאשר יש להציע את הכניסה למרפסת לא דרך מרפסת השרות. קומה 8, מפלס 19.31+, כניסה א', חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 8 מ"ר במסגרת קווי הבניין,		

פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק עד 2 מ', מוצעת כניסה ממרפסת השרות בנוסף לכניסה המוצעת מהחדר - יש להסיר את הכניסה המוצעת ממרפסת השרות. צמד מרפסות - קיים צמד מרפסות למוצע. תוכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל, אך יצא היתר בבניין המציג תוכנית צל למרפסות לכל דיירי הבניין. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס 5.90-, כניסה ב' : מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד בקומת הקרקע, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, לא הוצג תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין - יש להציע תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין. לעניין חתימות שכנים - (ראה סעיף תימוכין קניינים) מחסן : קומת מרתף, מפלס 5.70-, כניסה ב' : מוצע תוספת מחסן במסגרת קווי הבניין בשטח של 8.96 מ"ר, המחסן אינו עומד בהגדרת מחסן היות ואינה 1.5 מ' מתחת פני הקרקע - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי בחצר משותפת, בכניסה ב', הוגשו 18/43 חתימות דיירי הבניין המבקש, כאשר 6/16 מכניסה א' ו-12/21 מכניסה ב', כאשר נדרש 66% חתימות שכנים, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להשלים 66% חתימות שכנים לבקשה המוצעת. לעניין הממ"ד - יש להוכיח כי יש 2/3 חתימות שכנים מעמודת הממ"ד המוצע. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, יש להשלים חתימות שכנים למוצע, להציג תוכנית צל לממ"ד לכל דיירי הבניין, ולהסיר את המחסן המוצע מהבקשה - יש לתקן את		

ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מרפסות זיז עד 2.00 מ	18/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, חצר, מחסן ומרפסות, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו חתימות שכנים ותנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 14.5.25 והוחלט "משלוח הודעות לפי סעיף 36", כעת הוגשה תוכנית מתוקנת, הוכח כי יש ממ"ד לכל דיירי הכניסה המוצעת ואין צורך בהצגת תוכנית צל ומשלוח הודעות, הוגשו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2011/0608.04</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה- ניווד זכויות , תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	היזמי מיכל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

א.ד. גורדון 2 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	140	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
6535	תחילת תוקף	04/11/2003	140	אזור מגורים 1 מיוחד	1673

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 3 קומות ובינוי בגג הכולל 4 כניסות, משמש למגורים ברח' גורדון 2, גוש : 30408 חלקה : 140.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.40 : מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת וקירווי המרפסות למרפסת זיז מקורה בחזית הדרומית.

קומת גג, מפלס +8.10 : מוצעת תוספת קומה הכוללת חדר מחוזה בחזית המערבית ומרפסת זיז בחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"ניוד שטחים לגג"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.09.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 140, 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	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסות, בקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש לצמצם את השטח המוצע,
	לפרסום הקלות כנדרש,
	להגיש הסכמת שכן לבינוי בגג דירתו או להציע בינוי בגג דירת המבקש בלבד.
	שטח בניה :
	מותר : תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, סה"כ 1,013 מ"ר.
	עפ"י נספח הבינוי : שטח המותר לתוספת ליח"ד הנידונה הוא 29.06 מ"ר.
	מוצע : 38.77 מ"ר, שטח הבניה חורג מהמותר - יש לצמצם את השטח המוצע ל-29.06 מ"ר המותרים.

בנוסף, הבינוי מוצע חורג מגג דירת המבקש לגג דירת השכן - יש לצמצם את הבינוי לגג דירת המבקש או להציג אישור הסכמה של השכן בקיר הצמוד לבינוי על גג דירתו. ממ"ד : קומה ג', מפלס +8.10 : מוצע תוספת חדר מחוזק על הגג בשטח של 9.06 מ"ר + קירות, החדר מוצע מעל דירת השכן - יש להמציא את הסכמת השכן לבינוי המוצע או להציע את החדר המחוזק בגג דירת המבקש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, עומק המרפסת המוצעת הוא 1.7 מ' בהתאם למרפסת המאושרת ובשטח של 5.44 מ"ר, התוכנית בחלקה לא ביטלה את תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק של 1.5 מ'. לעניין קווי הבניין, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535. סך שטח מרפסות הזיז המקורות ליח"ד הוא 11.42 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.10, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.07 מ"ר, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535, עומק מרפסת עולה על 1.5 מ', לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' המותרים. בנוסף, מרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', שונה מכלל המרפסות הקיימות בחזית זו בקומות התחתונות - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל-1.70 מ'. מס' קומות : מותר: 3 קומות, מוצע: תוספת קומה סה"כ 4 קומות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תורת בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.		

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 : 6535 תחילת תוקף : 04/11/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד *6535 תחילת תוקף 04.11.2003, אזור מגורים 1 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 6535 חל נספח בינוי שותק (מחייב). מוצע בבקשה ניווד שטח המאושר לבינוי בצד לגג, הבניה מוצעת בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין ניווד השטח המוצע.	19/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 6535 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קווי הבניין מכח תוכנית 6535 הם בקונטור תוספת הבינוי בלבד, מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג בקונטור הבניין הקיים. המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית מתאר לאזור מגורים 1. שטח בניה : מותר : תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, סה"כ 1,013 מ"ר. עפ"י נספח הבינוי : שטח המותר לתוספת ליח"ד הנידונה הוא 29.06 מ"ר. מוצע : 38.77 מ"ר, שטח הבניה חורג מהמותר - יש לצמצם את השטח המוצע ל-29.06 מ"ר המותרים. בנוסף, הבינוי מוצע חורג מגג דירת המבקש לגג דירת השכן - יש לצמצם את הבינוי לגג דירת המבקש או להציג אישור הסכמה של השכן בקיר הצמוד לבינוי על גג דירתו. ממ"ד : קומה ג', מפלס +8.10 : מוצע תוספת חדר מחוזק על הגג בשטח של 9.06 מ"ר + קירות, החדר מוצע מעל דירת השכן - יש להמציא את הסכמת השכן לבינוי המוצע או להציע את החדר המחוזק בגג דירת המבקש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, עומק המרפסת המוצעת הוא 1.7 מ' בהתאם למרפסת המאושרת ובשטח של 5.44 מ"ר, התוכנית בחלקה לא ביטלה את תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק של 1.5 מ'. לעניין קווי הבניין, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535. סך שטח מרפסות הזיז המקורות ליח"ד הוא 11.42 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.10, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.07 מ"ר, המרפסת מוצעת		

במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535, עומק מרפסת עולה על 1.5 מ', לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' המותרים. בנוסף, מרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', שונה מכלל המרפסות הקיימות בחזית זו בקומות התחתונות - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל-1.70 מ'. מס' קומות: מותר: 3 קומות, מוצע: תוספת קומה סה"כ 4 קומות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה: מוצע תוספת קומה מכך תוספת גובה עד לגובה כולל של +11.70 מ' בהתאם למאושר לשכנים. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תורת בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בגג משותף, נדרש 66% חתימות שכנים, הוגשו 16/24 חתימות שכנים - כנדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסות, יש לצמצם את השטח המוצע, לפרסום הקלות כנדרש, להגיש הסכמת שכן לבינוי בגג דירתו או להציע בינוי בגג דירת המבקש בלבד - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחים לגג	12/08/2025	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 לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסות, בקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש לצמצם את השטח המוצע,

לפרסום הקלות כנדרש,

להגיש הסכמת שכן לבינוי בגג דירתו או להציע בינוי בגג דירת המבקש בלבד.

שטח בניה :

מותר : תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, סה"כ 1,013 מ"ר.

עפ"י נספח הבינוי : שטח המותר לתוספת ליח"ד הנדונה הוא 29.06 מ"ר.

מוצע : 38.77 מ"ר, שטח הבניה חורג מהמותר - יש לצמצם את השטח המוצע ל-29.06 מ"ר המותרים.

בנוסף, הבינוי מוצע חורג מגג דירת המבקש לגג דירת השכן - יש לצמצם את הבינוי לגג דירת המבקש או להציג אישור הסכמה של השכן בקיר הצמוד לבינוי על גג דירתו.

ממ"ד :

קומה ג', מפלס +8.10 : מוצע תוספת חדר מחוץ על הגג בשטח של 9.06 מ"ר + קירות, החדר מוצע מעל דירת השכן - יש להמציא את הסכמת השכן לבינוי המוצע או להציע את החדר המחוץ בגג דירת המבקש.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, עומק המרפסת המוצעת הוא 1.7 מ' בהתאם למרפסת המאושרת ובשטח של 5.44 מ"ר, התוכנית בחלקה לא ביטלה את תוכנית המתאר, לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק של 1.5 מ'.

לעניין קווי הבניין, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535.

סך שטח מרפסות הזיז המקורות ליח"ד הוא 11.42 מ"ר.

קומה ג', מפלס +8.10, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12.07 מ"ר, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים לתוספות מכח תוכנית 6535, עומק מרפסת עולה על 1.5 מ', לא פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' המותרים.

בנוסף, מרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', שונה מכלל המרפסות הקיימות בחזית זו בקומות התחתונות - יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת ל-1.70 מ'.

מס' קומות :

מותר : 3 קומות, מוצע : תוספת קומה סה"כ 4 קומות, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה.

שלביות ביצוע :

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תורת בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

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 - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2010/0418.03</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + תוספת קומה בקומת מרתף + ממ"ד + מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צפוני חגית
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

גת 6, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא
30157	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	100	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 3 קומות וקומת מחסנים המשמש למגורים ברח' גת 6, קרית משה, גוש : 30157 חלקה : 187.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : מוצע בבקשה תוספת קומה בקומת המרתף שימוש כעיקרי ליח"ד בקומת הקרקע, המוצע כולל ממ"ד וחצר אנגלית בחזית הצפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת בחזית הצפונית ומרפסת זיז בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים"

"הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס' 115ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח"

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב' בדבר בניית מרפסת בעומק 1.80 ומדרגות בחזית דרומית בשונה מהמאושר בנספח"

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' 187, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד הבקשה עומדת במותר, הושלמו תנאים טרם דיון.
	מרפסת זיז :
	קומת קרקע, מפלס +0.00 :
	חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה קיימת, המרפסת המוצעת אינה מקורה, עומק כוללני 1.80 מ' ושטח ההגדלה הוא 4.65 מ"ר, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר מרפסת זיז בגובה של 2.50

מ' מהקרקע, המרפסת המוצעת בגובה של 1.65 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
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. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי, מוצעת מרפסת זיז בחזית הדרומית בנוסף למאושר בנספח הבינוי ותוספת קומה בתת הקרקע בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 28.07.2024 ע"י	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית צפונית: מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק וברוחב של עד 1.5 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז ומדרגות גישה במסגרת קווי הבניין בחלקה זו, גובה המדרגות המוצעת 1.65 מ'. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת בינוי בקומת הקרקע בעומק של 4.5 מק בהתאם לנספח הבינוי ובינוי בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, חלוקה הזכויות לפי חלוקה שווה הינה 178.65 מ"ר עיקרי, הוצג חישוב ע"ג התוכנית. עיקרי קיים: 56.55 מ"ר, עיקרי מוצע: 104.87 מ"ר, סה"כ: 161.42 מ"ר - המוצע עומד במותר. הבינוי המוצע בקומת המרתף אינו מותר מקום למחסנים עתידיים עבור השכנים, הוגשו ויתורי זכויות של 2 דיירי העמודה המוצעת, לדיירים בעמודה ליד נותר מקום, וכן הוצאו היתרים ל-2 שכנים. ש.שרות: מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + קירות במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תכנית 115ב' בהתאם למדיניות. מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 11.28 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי, המרפסת מחושבת בחלקה כעיקרי מרפסת מוצע - יש לחשב את המרפסת המוצעת כשטח מרפסות ולא שטח עיקרי. חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה קיימת, המרפסת המוצעת אינה מקורה, עומק כוללני 1.80 מ' ושטח ההגדלה הוא 4.65 מ"ר, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר מרפסת זיז בגובה של 2.50 מ' מהקרקע, המרפסת המוצעת בגובה של 1.65 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' קומות: מותר: 4 קומות, מוצע: תוספת קומה חמישית בתת הקרקע, פורסמה הקלה בגין הקומה המוצעת.		

אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ותוספת בתת הקרקע בנוסף למאושר בנספח, הוגשו חתימות של 5/6 בעלי הכניסה המוצעת - עומד בנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד הבקשה עומדת במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר קומות המותרים הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב"י..... בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב"י..... בדבר בניית מרפסת בעומק 1.80 ומדרגות בחזית דרומית בשונה מהמאושר בנספח	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 מח' שפ"ע	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד הבקשה עומדת במותר, הושלמו תנאים טרם דיון.

מרפסת זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה קיימת, המרפסת המוצעת אינה מקורה, עומק כוללני 1.80 מ' ושטח ההגדלה הוא 4.65 מ"ר, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר מרפסת זיז בגובה של 2.50 מ' מהקרקע, המרפסת המוצעת בגובה של 1.65 מ', המוצע אינו עומד במותר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2013/0645.02</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין לתיק 2013/0645.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פירו גבי
עורך הבקשה	שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מעגל בית המדרש 20 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	136	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	3136	אזור מגורים 5	555
1163	תחילת תוקף	09/04/1964	3	אזור מגורים 5	
1163	תחילת תוקף	09/04/1964	3	אזור מגורים 5	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 08/2025/30 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 119716 בתיק רישוי מס' 645/2013 שהופק בתאריך 2022/08/30, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר

הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2028/08/30.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1163 תחילת תוקף : 09/04/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 לחדש היתר בנייה בתנאים : תוקף ההיתר פג ביום 08/2025/30 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 119716 בתיק רישוי מס' 645/2013 שהופק בתאריך 2022/08/30, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2028/08/30.	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש היתר בנייה בתנאים :

תוקף ההיתר פג ביום 08/2025/30

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 119716 בתיק רישוי מס' 645/2013 שהופק בתאריך 2022/08/30, עפ"י בקשה ע"ב, טרם החלו בבניה, כעת מעוניינים להתחיל בעבודות.

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 2028/08/30.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2016/0058.08</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע, תוספת מרפסת, סגירת דלת במפלס +6.5 ופתיחת דלת במפלס +4.8
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ישראל מאיר רונן
עורך הבקשה	מהנדס שועאי הרצל
מתכנן השלד	מהנדס שועאי הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

איסלנד 22, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30435	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964	136	אזור מגורים 1..	2320
14383	תחילת תוקף	05/07/2013	1	מגורים ב	2531
2011	תחילת תוקף	30/01/1975	1	שטח לבניין ציבורי	
2561	תחילת תוקף	14/01/1982	א1	אזור מגורים מיוחד	
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973	8	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה טורי קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' איסלנד 22, קרית מנחם, גוש : 30435, חלקה : 32.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.60 : מוצע חיזוק חדר קיים בקומת הקיימת, אטימת דלת כניסה לדירה ומרפסת זיז לא מקורה בחזית הדרומית.

קומה ג', מפלס +8.40 : מוצעת תוספת קומה יח"ד בקומה ב', הכוללת כניסה חדשה ליח"ד תחת הכניסה המבוטלת בקומה הקיימת והגבהת חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.06.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתוכנת המוצעת :
	מוצע בבקשה העלאת חדר מדרגות משותף לגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש להסיר הגבהת הגג המוצעת
	להסיר את הבינוי על עמודים המוצע,
	לצמצם את מרפסת הזיז למסגרת קווי הבינוי המותרים,
	ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסית בהתאם לתוכנית המאושרת.
	נספח בינוי :
	הבינוי המוצע בקומת הגג בחלקו הצפוני מוצע בינוי על עמודים היות והקומות הקיימות לא מימשו את הבינוי המותר מכח

התב"ע, היות ולא ניתן לאשר בינוי על עמודים - יש להציע מעטפת לקומות הקיימות ולהחתים על כך את דיירי המעטפת או לצמצם את הבינוי המוצע לקונטור הבינוי הקיים. קווי בניין : חזית דרומית : מוצע עמודים חיצוניים לתוספת המוצעת בקומת הגג בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חריגה של 0.75 מ' מקו הבניין, המוצע חורג ב-85 ס"מ מקו הבניין - יש לצמצם את העמודים המוצעים שיעמדו בחריגה של 0.75 מ' המותרים. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 3384.40 מ"ר, מוצע : 59.86 מ"ר. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 252 מ"ר. מוצע בבקשה : 9.97 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט : מוצע בבקשה חיזוק חדר קיים בקומה הקיימת במקום חדר מחוזק בקומה המוצעת, השינוי יוצר חריגה בשטחי הבניה העיקריים המותרים היות והתב"ע הגדירה עבור החדרים המחוזקים בקומה המוצעת שטחי שרות - יש להציע את החדר המחוזק בקומה המוצעת ולא חיזוק חדר בקומה הקיימת. מוצע הגבהת חדר מדרגות לקומת הגג העליונה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, שטח הגג העליון אינו מחושב כלל והתוכנית אינה כללה שטחים עבור הגבהת החדר מדרגות המוצע - יש להסיר את הגבהת חדר המדרגות המוצעת. מרפסת זיו : קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר, המרפסת המוצעת אמנם תואמת נספח בינוי אך חורגת מקו בניין, וקווי בניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע :		

תוספת קומה מעל 3 קומות קיימת, סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג, קומת היציאה לגג מהווה חריגה ממס' הקומות המותרים - יש להסיר את קומת היציאה לגג מהבקשה. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע: +12.25 מ', מוצע: תוספת קומה עד לגובה של +12.25 מ' וחדר יציאה לגג עד לגובה של +15.05 מ', המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש להסיר את הגבהת חדר מדרגות משותף לגג עליון מהבקשה. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - אושר, אך התוכנית שאושרה כוללת בינוי על עמודים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשר וכן עמודים בחזית הדרומית בחריגה מקו בניין הגדולה מהמותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש לתקן את התוכנית ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסי תואם למוצע. בנוסף, לעמודים באישור נוהל בקרה הנדסית לא בוצע משלוח הודעות - יש לבצע משלוח הודעות לעמודים המוצעים באישור נוהל בקרה הנדסי העדכני לאחר תיקון התוכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14383 תחילת תוקף :	22/10/2025	חוות דעת תכנונית

05/07/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג' *14383 תחילת תוקף 05.07.2013, מגורים ג'. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבנין, תוספת יח"ד, גובה בניה, מס' יח"ד ושלביות ביצוע המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין גובה בניה ולעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין וגובה בניה) נספח בינוי: בתכנית 14383 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, קווי הבניין, הריסה ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת מרפסת בקומה הקיימת ותוספת בינוי בקומה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי והגבהת חדר מדרגות משותף לגג עליון בשונה מנספח הבינוי. הבינוי המוצע בקומת הגג בחלקו הצפוני מוצע בינוי על עמודים היות והקומות הקיימות לא מימשו את הבינוי המותר מכח התב"ע, היות ולא ניתן לאשר בינוי על עמודים - יש להציע מעטפת לקומות הקיימות ולהחתים על כך את דיירי המעטפת או לצמצם את הבינוי המוצע לקונטור הבינוי הקיים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 14383 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה חלקית מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) מוצע עמודים חיצוניים לתוספת המוצעת בקומת הגג בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חריגה של 0.75 מ' מקו הבניין, המוצע חורג ב-85 ס"מ מקו הבניין - יש לצמצם את העמודים המוצעים שיעמדו בחריגה של 0.75 מ' המותרים.		

שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 3384.40 מ"ר, מוצע : 59.86 מ"ר. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 252 מ"ר. מוצע בבקשה : 9.97 מ"ר. מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט : מוצע בבקשה חיזוק חדר קיים בקומה הקיימת במקום חדר מחוזק בקומה המוצעת, השינוי יוצר חריגה בשטחי הבניה העיקריים המותרים היות והתב"ע הגדירה עבור החדרים המחוזקים בקומה המוצעת שטחי שרות - יש להציע את החדר המחוזק בקומה המוצעת ולא חיזוק חדר בקומה הקיימת. מוצע הגבהת חדר מדרגות לקומת הגג העליונה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, שטח הגג העליון אינו מחושב כלל והתוכנית אינה כללה שטחים עבור הגבהת החדר מדרגות המוצע - יש להסיר את הגבהת חדר המדרגות המוצעת. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר, המרפסת המוצעת אמנם תואמת נספח בינוי אך חורגת מקו בניין, וקווי בניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : תוספת קומה מעל 3 קומות קיימת, סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג, קומת היציאה לגג מהווה חריגה ממס' הקומות המותרים - יש להסיר את קומת היציאה לגג מהבקשה. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : +12.25 מ', מוצע : תוספת קומה עד לגובה של +12.25 מ' וחדר יציאה לגג עד לגובה של +15.05 מ', המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש להסיר את הגבהת חדר מדרגות משותף לגג עליון מהבקשה.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: "ביצוע התוספת בקומה העליונה תותר בניה בנפרד", המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים: המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר, אך התוכנית שאושרה כוללת בינוי על עמודים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשר וכן עמודים בחזית הדרומית בחריגה מקו בניין הגדולה מהמותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש לתקן את התוכנית ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסי תואם למוצע. בנוסף, לעמודים באישור נוהל בקרה הנדסית לא בוצע משלוח הודעות - יש לבצע משלוח הודעות לעמודים המוצעים באישור נוהל בקרה הנדסי העדכני לאחר תיקון התוכנית. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה העלאת חדר מדרגות משותף לגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון, יש להסיר הגבהת הגג המוצעת, להסיר את הבינוי על עמודים המוצע, לצמצם את מרפסת הזיז למסגרת קווי הבניין המותרים ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסית בהתאם לתוכנית המאושרת - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	28/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה העלאת חדר מדרגות משותף לגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים נדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להסיר הגבהת הגג המוצעת

להסיר את הבינוי על עמודים המוצע,

לצמצם את מרפסת הזיז למסגרת קווי הבניין המותרים,

ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסית בהתאם לתוכנית המאושרת.

נספח בינוי :

הבינוי המוצע בקומת הגג בחלקו הצפוני מוצע בינוי על עמודים היות והקומות הקיימות לא מימשו את הבינוי המותר מכח התב"ע, היות ולא ניתן לאשר בינוי על עמודים - יש להציע מעטפת לקומות הקיימות ולהחתים על כך את דיירי המעטפת או לצמצם את הבינוי המוצע לקונטור הבינוי הקיים.

קווי בניין :

חזית דרומית :

מוצע עמודים חיצוניים לתוספת המוצעת בקומת הגג בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חריגה של 0.75 מ' מקו הבניין, המוצע חורג ב-85 ס"מ מקו הבניין - יש לצמצם את העמודים המוצעים שיעמדו בחריגה של 0.75 מ' המותרים.

שטח בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 3384.40 מ"ר, מוצע : 59.86 מ"ר.

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע : 252 מ"ר. מוצע בבקשה : 9.97 מ"ר.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט :

מוצע בבקשה חיזוק חדר קיים בקומה הקיימת במקום חדר מחוזק בקומה המוצעת, השינוי יוצר חריגה בשטחי הבניה העיקריים המותרים היות והתב"ע הגדירה עבור החדרים המחוזקים בקומה המוצעת שטחי שרות - יש להציע את החדר המחוזק בקומה המוצעת ולא חיזוק חדר בקומה הקיימת.

מוצע הגבהת חדר מדרגות לקומת הגג העליונה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, שטח הגג העליון אינו מחושב כלל והתוכנית אינה כללה שטחים עבור הגבהת החדר מדרגות המוצע - יש להסיר את הגבהת חדר המדרגות המוצעת.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.60, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר, המרפסת המוצעת אמנם תואמת נספח בינוי אך חורגת מקו בניין, וקווי בניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע : 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : תוספת קומה מעל 3 קומות קיימת, סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג, קומת היציאה לגג מהווה חריגה ממס' הקומות המותרים - יש להסיר את קומת היציאה לגג מהבקשה.

גובה בניה :

מותר עפ"י תב"ע : +12.25 מ', מוצע : תוספת קומה עד לגובה של +12.25 מ' וחדר יציאה לגג עד לגובה של +15.05 מ', המוצע מהווה סטיה ניכרת לעניין גובה בניה - יש להסיר את הגבהת חדר מדרגות משותף לגג עליון מהבקשה.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - אושר, אך התוכנית שאושרה כוללת בינוי על עמודים בחזית הצפונית שלא ניתן לאשר וכן עמודים בחזית הדרומית בחריגה מקו בניין הגדולה מהמותר מכח תקנות בניה במרווחים - יש לתקן את התוכנית ולהגיש אישור נוהל בקרה הנדסי תואם למוצע.

בנוסף, לעמודים באישור נוהל בקרה הנדסית לא בוצע משלוח הודעות - יש לבצע משלוח הודעות לעמודים המוצעים באישור נוהל בקרה הנדסי העדכני לאחר תיקון התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2018/0644.02</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממ"ד + מרפסות + בניית מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טרבלסי שמעון
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 9, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115 ב					
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982	1	אזור מגורים 2	1370
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 2 קומות, מרתף וקומת רעפים המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 9, קרית משה, גוש : 30157 חלקה : 187.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80 - מוצע תוספת מחסן בחזית הצפונית הכולל חצר אנגלית.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת מרפסת גג בחזית הדרומית ושימוש מרפסות שרות לעיקרי בחזית הצפונית.

קומה ג', מפלס +9.00 : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת זיז בחזית הדרומית.

קומה ד', מפלס +12.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 187, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30.7.25 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות ומוצע שימוש בחלל רעפים, בתאריך 10.09.2025 עודכנה מדיניות מתחם גת המאפשרת שימוש בחלל רעפים ללא הגבלת המדלפות בלי הצורך בפרסום ההקלה, כעת התיק מובא לאישור.		
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. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30.7.25 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות ומוצע שימוש בחלל רעפים, בתאריך 10.09.2025 עודכנה מדיניות מתחם גת המאפשרת שימוש בחלל רעפים ללא הגבלת המדלפות בלי הצורך בפרסום ההקלה, כעת התיק מובא לאישור. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי ושימוש בחלל רעפים, פורסמה הקלה בגין תוספת בשונה מנספח הבינוי.	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ג' ושימוש בחלל רעפים. עיקרי קיים : 67.15 מ"ר, עיקרי מוצע : 82.24 מ"ר, יש מרפסת שרות קיימת שמוצעת כעיקרי ואינה מחושבת בבקשה כעיקרי מוצע בשטח של 3.91 מ"ר, סה"כ שטחים קיימים ומוצעים : 153.3 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר, השטחים עומדים במותר. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, בתאריך 10.09.2025 עודכנה מדיניות מתחם גת המאפשרת שימוש בחלל רעפים ללא הגבלת המדלפות בלי הצורך בפרסום ההקלה - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.50 מ' בהתאם לנספח הבינוי, גובה הכולל של הגג +14.20 מ'. חלל הרעפים מוצע ללא הגבלת המדלפות - כנדרש. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי ומחושבת כנדרש.		

מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, קיימים מחסנים ל-4 דיירים, הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף שטרם ניצל את זכותו למחסן, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מוצע חצר אנגלית בחזית הצפונית, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : שימור - אושר, שפ"ע - אושר, איכות הסביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו 5/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספ בינוי בתוכנית 115ב' בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח	15/10/2025	הכנת נוסח פרסום

הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים		
לפרסם לעניין תוספת קומה - הוועדה מורה על צמצום פרסום כך שישלחו הודעות לבניינים הרלוונטיים העלולים להיפגע. מוצע תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. חוו"ד שימור - תנאי להוצאת היתר . 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.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
מובא להכרעת הוועדה : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" היות ונדרשת הכרעה לעניין הכרה בפרסום שנעשה. תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה -	21/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" היות ונדרשת הכרעה לעניין הכרה בפרסום שנעשה. תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה.	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי ושימוש בחלל רעפים, פורסמה הקלה בגין תוספת בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ג' ושימוש בחלל רעפים. עיקרי קיים : 67.15 מ"ר, עיקרי מוצע : 82.24 מ"ר, יש מרפסת שרות קיימת שמוצעת כעיקרי ואינה מחושבת בבקשה כעיקרי מוצע בשטח של 3.91 מ"ר, סה"כ שטחים קיימים ומוצעים : 153.3 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר, השטחים עומדים במותר. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה.		

גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.50 מ' בהתאם לנספח הבינוי, גובה הכולל של הגג +14.20 מ'. חלל הרעפים מוצע ללא הגבהת המדלפות - כנדרש. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, קיימים מחסנים ל-4 דיירים, הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף שטרם ניצל את זכותו למחסן, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מוצע חצר אנגלית בחזית הצפונית, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : שימור - עפ"י החלטת וועדה מתאריך 16.7.25 יהא כתנאי להיתר, שפ"ע - אושר, איכות הסביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו 5/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. מוצע תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. טרם הקפת ההחלטה עלה כי נדרשת החלטת הוועדה בעניין הכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. ע"כ הבקשה תחזור לדיון נוסף בוועדה לשם הכרעה בעניין. לאחר מכן תופק החלטה סופית. לעניין אישור שימור, הוועדה קבעה כי חו"ד שימור – תהא תנאי להוצאת היתר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.	16/07/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה מובאת לדחיה היות וחסר אישור מח' השימור בנוסף, מובא להכרעת הוועדה לענין הפרסום. מס' קומות :	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10.03.2004 ייעוד הקרקע : *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004.	09/06/2025	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי ושימוש בחלל רעפים, פורסמה הקלה בגין תוספת בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ג' ושימוש בחלל רעפים. עיקרי קיים : 67.15 מ"ר, עיקרי מוצע : 82.24 מ"ר, יש מרפסת שרות קיימת שמוצעת כעיקרי ואינה מחושבת בבקשה כעיקרי מוצע בשטח של 3.91 מ"ר, סה"כ שטחים קיימים ומוצעים : 153.3 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר, השטחים עומדים במותר. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, השימוש בחלל רעפים מוצע בנוסף לתוספת הקומה המוצעת, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - מובא להכרעת הוועדה		

להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין תוספת קומה. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.50 מ' בהתאם לנספח הבינוי, גובה הכולל של הגג +14.20 מ'. חלל הרעפים מוצע ללא הגבהת המדלפות - כנדרש. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 90/921.1, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי - יש לחשב חלק מקורה של המרפסת כמרפסת מקורה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, קיימים מחסנים ל-4 דיירים, הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף שטרם ניצל את זכותו למחסן, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מוצע חצר אנגלית בחזית הצפונית, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בעומק שלא יעלה על 1.5 מ' וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ', המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, איכות הסביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים,		

הוגשו 5/6 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה מובאת לדחיה היות וחצר אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאשר בנספח הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
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 שימור	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת קומה, מרפסות, שימוש בחלל רעפים ומחסן בהתאם למותר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30.7.25 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" היות ומוצע שימוש בחלל רעפים, בתאריך 10.09.2025 עודכנה מדיניות מתחם גת המאפשרת שימוש בחלל רעפים ללא הגבלת המדלפות בלי הצורך בפרסום ההקלה, כעת התיק מובא לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2016/1286.02</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בית תפילה
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2016/1286.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מעלות יוסף ירושלים מוסדות
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורת חיים 1, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30570	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3366	תחילת תוקף	30/08/1996	217	שטח לבניין ציבורי	2241

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך		
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים	עד לתאריך 09/12/2026
27/10/2025	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3366 תחילת תוקף :

30/08/1996 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2016/1286 ההיתר ניתן לבניית בית כנסת חדש. לפי הצהרת עו"ב הוחל בעבודות הבניה אך טרם סיימו. ההיתר ניתן בתאריך 09/12/2019 ופג בתאריך 2209/12/20 ניתן לחדש עד לתאריך 2609/12/20 המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 09/12/2026		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

עד לתאריך 09/12/2026

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2013/0930.02</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על בניין מגורים, ובניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סנהי מאשה
עורך הבקשה	הנדסאי חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ליבוביץ 1, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30191	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12083ב	תחילת תוקף	06/09/2013			
3640	תחילת תוקף	23/03/1995			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין טורי הכולל 2 יח"ד בעמודה ברח' ליבוביץ 3, רמת דניה, גוש : 30191, חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 1, הכשרת מצב קיים.

קומה ראשונה, מפלס +3.20, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומה שניה, מפלס +6.18 : מוצעת תוספת קומה ליח"ד מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, 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	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד : מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות לפגיעה בזכויות הבניה של המתנגד, היות והבקשה תואמת תב"ע ואין פגיעה בזכויות המתנגד מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.04.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים" היות ונדרש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית לבקשה. הבקשה המוגשת היא תחת בקשה מס' 2013/930 בה אושר נוהל בקרה הנדסית ולא יצא היתר היות ופג תוקף החלטת הועדה, המבקשים פתחו תיק חדש בבקשה הנוכחית, 2013/930.2, ומגישים כעת את אישור נוהל בקרה הנדסית שהתקבל בתיק המקורי, התקבל אישור מנהל האגף לאישור שמוגש וכעת, אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן

עיקרי טענות המתנגד : בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12083 ב' תחילת תוקף : 06/09/2013 ייעוד הקרקע : מגורים א' *12083 ב' תחילת תוקף 06.09.2013, מגורים א'. *3640 תחילת תוקף 23.03.1995, אזור מגורים 2. *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.04.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים" היות ונדרש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית לבקשה. הבקשה המוגשת היא תחת בקשה מס' 2013/930 בה אושר נוהל בקרה הנדסית ולא יצא היתר היות ופג תוקף החלטת הוועדה, המבקשים פתחו תיק חדש בבקשה הנוכחית, 2013/930.2, ומגישים כעת את אישור נוהל בקרה הנדסית שהתקבל בתיק המקורי, התקבל אישור מנהל האגף לאישור שמוגש וכעת, אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת :	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניה מס' יח"ד וקווי בניין, מוצע בבקשה אינו מהווה סטיה לנושאים הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 12083ב' : יש נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ועל כן - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 12083ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי מותר : 1,404.98 מ"ר, מוצע : 57.68 מ"ר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין חריגה בשטחי הבניה - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.20, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בשטח של 9.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין. קומה ב', מפלס +6.18, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה לקומה המוצעת במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בשטח של 25.99 מ"ר - אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר : 3 קומות, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, סה"כ 3 קומות - כמותר. גובה בניה : מותר : תוספת עד לגובה של +753.21 מ' בהתאם לנספח הבינוי,		

מוצע: תוספת בינוי עד לגובה של $753.21 = +9.56$ - כמותר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יחיד", הבינוי המוצע בהינף אחד ליחיד המוצעת - עומד בהוראה זו. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - התקבל אישור. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. תגובת האגף: התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד, הבקשה הינה תואמת תב"ע אחד לאחד.		
	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים

המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים. מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע. 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.		לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים : המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים. מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.	20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12083 א' תחילת תוקף : 06/09/2013 ייעוד הקרקע: מגורים א' *12083 ב' תחילת תוקף 06.09.2013, מגורים א'. *3640 תחילת תוקף 23.03.1995, אזור מגורים 2. *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מס' יח"ד וקווי בניין, מוצע בבקשה אינו מהווה סטייה לנושאים הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 12083 ב' : יש נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ועל כן - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 08.07.2024 ע"י	10/04/2025	חוות דעת תכנונית

המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 12083 ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. שטח בניה : עיקרי מותר : 1,404.98 מ"ר, מוצע : 57.68 מ"ר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין חריגה בשטחי הבניה - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.20, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בשטח של 9.85 מ"ר במסגרת קווי הבניין. קומה ב', מפלס +6.18, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה לקומה המוצעת במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בשטח של 25.99 מ"ר - אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר : 3 קומות, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, סה"כ 3 קומות - כמותר. גובה בניה : מותר : תוספת עד לגובה של 753.21 מ' בהתאם לנספח הבינוי, מוצע : תוספת בינוי עד לגובה של 753.21 = 9.56 + - כמותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יחיד", הבינוי המוצע בהינף אחד ליחיד המוצעת - עומד בהוראה זו. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון :		

איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע. המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים 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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, התקבלה התנגדות לפגיעה בזכויות הבניה של המתנגד, היות והבקשה תואמת תב"ע ואין פגיעה בזכויות המתנגד מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29.04.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים" היות ונדרש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית לבקשה.

הבקשה המוגשת היא תחת בקשה מס' 2013/930 בה אושר נוהל בקרה הנדסית ולא יצא היתר היות ופג תוקף החלטת הוועדה, המבקשים פתחו תיק חדש בבקשה הנוכחית, 2013/930.2, ומגישים כעת את אישור נוהל בקרה הנדסית שהתקבל בתיק המקורי, התקבל אישור מנהל האגף לאישור שמוגש וכעת, אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

בעבר החתימו דיירים ושיקרו להם לגבי כוונת ההיתר, גם אני חתמתי, לאחר תקופה הבנתי שרימו אותי וניצלו זכויות בניה שלא שייכות להם, הפעם אני רוצה להגיע לוועדה לדעת כמה אחוזים כבר ניצלו.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2011/0769.03</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בקר עדינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רוחמה רבקה
מתכנן השלד	קפלן אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שכ גבעת שאול 11 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30094	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023א	תחילת תוקף	05/11/1964			
1023א	תחילת תוקף	05/11/1964			
1023א	תחילת תוקף	05/11/1964	1	אזור מגורים 2	
11750	תחילת תוקף	27/12/2007			
11750	תחילת תוקף	27/12/2007			
1605	תחילת תוקף	19/08/1971			
1605	תחילת תוקף	19/08/1971			
4342	תחילת תוקף	16/06/1994			
5347	תחילת תוקף	08/12/2000			
7926	תחילת תוקף	25/02/2005			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות המשמש למגורים, ברח' גבעת שאול 11, גבעת שאול, גוש : 30094, חלקה :

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג', מפלס +9.00 : מוצעת תוספת בינוי ליח"ד בקומה ב' ומדרגות המקשרות בין הקומות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז"

"הרחבת דירה מכח 5% השלמת קומת גג"

"הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מ' "

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי"

"הקלה לתוספת קומה מכח 2.5% לתוספת קומה"

"הקלה לתוספת שטח מכח 6% שטח המגרש"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 96 בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן המתנגדים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, הבינוי שהוצע הוסר מהבקשה, כעת מוצעת מרפסת זיז בלבד, לעניין המרפסת מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה. *בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם. תגובה המחלקה : מעיון בתקנון בית משותף שצורף להתנגדות נראה כי אכן כל זכויות הבניה שלא נוצלו, הקיימות והעתידיות יהיו מוצמדות לתת חלקה 16 ויוכלו לעשות בהם שימוש ללא קבלת אישור שאר דיירי הבניין. ולכן הבינוי הוסר מהבקשה. לעניין המרפסת המוצעת, נראה כי המרפסת אינה מקרה את מרפסת השכן, אלא ממשיכה את דירוג המרפסות הקיים בבניין. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1023א' תחילת תוקף : 05/11/1964 ייעוד הקרקע : מגורים 2 *1023א' תחילת תוקף 05.11.1964, מגורים 2. *תכנית מתאר.	15/10/2025	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 14.5.25 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ונדרש להציע תוכנית צל שוויונית לסוכה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, הוגשו חתימות שכנים של בעלי העמודה לשינוי תוכנית הצל שהוצעה ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1023 ר', 11750 ו-7926 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : שטח החלקה נלקח מתיק המידע. מותר עפ"י תב"ע בהתאם לתיק המידע : 108.58% ב-4 קומות, שטח המגרש 1087 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה הוא 1,180.26 מ"ר. שטחים מאושרים : 1988/485 - היתר מקורי, אושר 1,601.75 מ"ר 1988/485.5 - אושר תוספת בינוי בשטח של 89 מ"ר 1988/485.6 - אושר תוספת בינוי בשטח של 29.35 מ"ר. היתרים 1988/485.7 ו-1988/485.9 היו היתרים ללא תוספת שטחי בניה. סה"כ שטח מאושר בהיתרים : 1,720.1 מ"ר. הקלות אפשריות : 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה (5%-ל-2 קומות), סה"כ 11%.		

שטח המגרש הוא 1,087 מ"ר, $11\% = 119.57$ מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה כולל הקלות : 119.57 (שטח מכח הקלות כמותיות) + 1,180.26 (מותר עפ"י תב"ע) = 1,299.83 מ"ר - סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה. אושר בהיתרים 1,720.1 מ"ר, נוצלו כל שטחי הבניה ולא נותר שטחים לניצול. בנוסף, עפ"י התנגדות שהתקבלה נראה כי כל שטחי הבניה הנותרים בחלקה שייכים לתת חלקה 16 ולכן אין אפשרות לנצל שטחי בניה לדירות אחרות בחלקה. שטחי הבניה הוסרו מהבקשה. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.41 מ"ר, המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בשיעור של כ-37%, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה מקו בניין בחזית הקדמית בשיעור של 40% עד 2 מ', בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון, לעניין צמד מרפסות קיימות מרפסות נוספות בחזית, המרפסת מוצעת בהתאם לקיים, תוכנית הצל תוקנה בהתאם לנדרש ומציגה כעת סוכות שוויונית לכל דיירי העמודה, הוגשו חתימות של דיירי העמודה לתוכנית הצל החדשה - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה מרפסת זיז, התוספת על הגג העליון הוסרה מהבקשה, ל"ר לבקשה, הוגשו חתימות של דיירי העמודה לשינוי המוצע בתוכנית הצל. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, הבינוי המוצע בגג הוסר מהבקשה, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים - אין מניעה לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה. *בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם. תגובה המחלקה : מעיון בתקנון בית משותף שצורף להתנגדות נראה כי אכן כל זכויות הבניה שלא נוצלו, הקיימות והעתידיות יהיו מוצמדות לתת חלקה 16 ויוכלו לעשות בהם שימוש ללא קבלת אישור שאר דיירי הבניין. ולכן הבינוי הוסר מהבקשה. לעניין המרפסת המוצעת, נראה כי המרפסת אינה מקרה את מרפסת השכן, אלא ממשיכה את דירוג המרפסות הקיים בבניין. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה, נדרש לתקן את תוכנית הצל לתוכנית שיווניות לסוכה לכל דיירי העמודה. שטח בניה : שטח החלקה נלקח מתיק המידע.	14/05/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מותר עפ"י תב"ע בהתאם לתיק המידע: 108.58% ב-4 קומות, שטח המגרש 1087 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה הוא 1,180.26 מ"ר. שטחים מאושרים : 1988/485 - היתר מקורי, אושר 1,601.75 מ"ר 1988/485.5 - אושר תוספת בינוי בשטח של 89 מ"ר 1988/485.6 - אושר תוספת בינוי בשטח של 29.35 מ"ר. היתרים 1988/485.7 ו-1988/485.9 היו היתרים ללא תוספת שטחי בניה. סה"כ שטח מאושר בהיתרים : 1,720.1 מ"ר. הקלות אפשריות : 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה (5% ל-2 קומות), סה"כ 11%. שטח המגרש הוא 1,087 מ"ר, 11% = 119.57 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה כולל הקלות : 119.57 (שטח מכח הקלות כמותיות) + 1,180.26 (מותר עפ"י תב"ע) = 1,299.83 מ"ר - סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה. אושר בהיתרים 1,720.1 מ"ר, נוצלו כל שטחי הבניה ולא נותר שטחים לניצול. בנוסף, עפ"י התנגדות שהתקבלה נראה כי כל שטחי הבניה הנותרים בחלקה שייכים לתת חלקה 16 ולכן אין אפשרות לנצל שטחי בניה לדירות אחרות בחלקה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. מרפסת זיו : קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.87 מ"ר, המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בשיעור של כ-37%, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה מקו בניין בחזית הקדמית בשיעור של 40% עד 2 מ', בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון, לעניין צמד מרפסות קיימות מרפסות נוספות בחזית, המרפסת המוצעת גדולה מהמרפסות המאושרות בחזית והוצגה תוכנית צל להעמקת המרפסות הקיימות, אך בבחינת תוכנית הצל נראה כי הסוכות אינן שוות - יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה שיווניות ולהביא לידיעת דיירי העמודה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה. *בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם. 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 במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה, נדרש לתקן את תוכנית הצל לתוכנית שיווניות לסוכה לכל דיירי העמודה. שטח בניה : שטח החלקה נלקח מתיק המידע. מותר עפ"י תב"ע בהתאם לתיק המידע : 108.58% ב-4 קומות, שטח המגרש 1087 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה הוא 1,180.26 מ"ר.	04/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחים מאושרים : 1988/485 - היתר מקורי, אושר 1,601.75 מ"ר 1988/485.5 - אושר תוספת בינוי בשטח של 89 מ"ר 1988/485.6 - אושר תוספת בינוי בשטח של 29.35 מ"ר. היתרים 1988/485.7 ו-1988/485.9 היו היתרים ללא תוספת שטחי בניה. סה"כ שטח מאושר בהיתרים : 1,720.1 מ"ר. הקלות אפשריות : 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה (5% ל-2 קומות), סה"כ 11%. שטח המגרש הוא 1,087 מ"ר, 11% = 119.57 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה כולל הקלות : 119.57 (שטח מכח הקלות כמותיות) + 1,180.26 (מותר עפ"י תב"ע) = 1,299.83 מ"ר - סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה. אושר בהיתרים 1,720.1 מ"ר, נוצלו כל שטחי הבניה ולא נותר שטחים לניצול. בנוסף, עפ"י התנגדות שהתקבלה נראה כי כל שטחי הבניה הותרים בחלקה שייכים לתת חלקה 16 ולכן אין אפשרות לנצל שטחי בניה לדירות אחרות בחלקה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.87 מ"ר, המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בשיעור של כ-37%, עפ"י תקנות סטיה ניכרת תותר חריגה מקו בניין בחזית הקדמית בשיעור של 40% עד 2 מ', בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון, לעניין צמד מרפסות קיימות מרפסות נוספות בחזית, המרפסת המוצעת גדולה מהמרפסות המאושרות בחזית והוצגה תוכנית צל להעמקת המרפסות הקיימות, אך בבחינת תוכנית הצל נראה כי הסוכות אינן שוות - יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה שיווניות ולהביא לידיעת דיירי העמודה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה. *בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם. 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 : 1023א' תחילת תוקף : 05/11/1964 ייעוד הקרקע : מגורים 2 *1023א' תחילת תוקף 05.11.1964, מגורים 2. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.	29/04/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1023 ר', 11750 ו-7926 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : שטח החלקה נלקח מתיק המידע. מותר עפ"י תב"ע בהתאם לתיק המידע : 108.58% ב-4 קומות, שטח המגרש 1087 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה הוא 1,180.26 מ"ר. שטחים מאושרים : 1988/485 - היתר מקורי, אושר 1,601.75 מ"ר 1988/485.5 - אושר תוספת בינוי בשטח של 89 מ"ר 1988/485.6 - אושר תוספת בינוי בשטח של 29.35 מ"ר. היתרים 1988/485.7 ו-1988/485.9 היו היתרים ללא תוספת שטחי בניה. סה"כ שטח מאושר בהיתרים : 1,720.1 מ"ר. הקלות אפשריות : 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה (5% ל-2 קומות), סה"כ 11%. שטח המגרש הוא 1,087 מ"ר, 11% = 119.57 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה כולל הקלות : 119.57 (שטח מכח הקלות כמותיות) + 1,180.26 (מותר עפ"י תב"ע) = 1,299.83 מ"ר - סה"כ שטח מותר לבניה בחלקה. אושר בהיתרים 1,720.1 מ"ר, נוצלו כל שטחי הבניה ולא נותר שטחים לניצול. בנוסף, עפ"י התנגדות שהתקבלה נראה כי כל שטחי הבניה הנותרים בחלקה שייכים לתת חלקה 16 ולכן אין אפשרות לנצל שטחי בניה לדירות אחרות בחלקה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה . מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 11.87 מ"ר, המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בשיעור של כ-37%, עפ"י תקנות סטיה ניכרת		

תותר חריגה מקו בניין בחזית הקדמית בשיעור של 40% עד 2 מ', בכפוף לפרסום הקלה, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בנדון, לעניין צמד מרפסות קיימות מרפסות נוספות בחזית, המרפסת המוצעת גדולה מהמרפסות המאושרות בחזית והוצגה תוכנית צל להעמקת המרפסות הקיימות, אך בבחינת תוכנית הצל נראה כי הסוכות אינן שוות - יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה שיווניות ולהביא לידיעת דיירי העמודה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה מרפסת זיז ותוספת בינוי על מרפסת גג קיימת בגג עליון, לא נדרש תימוכין קניינים היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע במרפסת הגג. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, יש להסיר את הבינוי המוצע, לעניין המרפסת נדרש לתקן את תוכנית הצל לסוכות שיווניות לכל דיירי העמודה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה. *בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם. תגובה המחלקה : מעיון בתקנון בית משותף שצורף להתנגדות נראה כי אכן כל זכויות הבניה שלא נוצלו, הקיימות והעתידיות יהיו מוצמדות לתת חלקה 16 ויוכלו לעשות בהם שימוש ללא קבלת אישור שאר דיירי הבניין. לעניין המרפסת המוצעת, נראה כי המרפסת אינה מקרה את		

מרפסת השכן, אלא ממשיכה את דירוג המרפסות הקיים בבניין. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
הקלה מקו בנין עבור מרפסת זיז הרחבת דירה מכח 5% השלמת קומת גג הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לתוספת קומה מכח 2.5% לתוספת קומה הקלה לתוספת שטח מכח 6% משטח המגרש	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן המתנגדים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי במרפסת גג קיימת ומרפסת זיז, הבינוי שהוצע הוסר מהבקשה, כעת מוצעת מרפסת זיז בלבד, לעניין המרפסת מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

התנגדויות :

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

*מרפסת הסוכה תאפיל על הסוכה של ותצמצם לי משמעותית את השטח הראוי לסוכה.

*בקשת משפ' בקר לסגירת המרפסת ללא בסיס, בתקנון בית משותף כל זכויות הבניה הנותרות מוצמדות לתת חלקה שלנו ואין אפשרות לבעלי תת חלקה אחרת להשתמש בהם.

תגובה המחלקה :

מעיון בתקנון בית משותף שצורף להתנגדות נראה כי אכן כל זכויות הבניה שלא נוצלו, הקיימות והעתידיות יהיו מוצמדות לתת חלקה 16 ויוכלו לעשות בהם שימוש ללא קבלת אישור שאר דיירי הבניין.

ולכן הבינוי הוסר מהבקשה.

לעניין המרפסת המוצעת, נראה כי המרפסת אינה מקרה את מרפסת השכן, אלא ממשיכה את דירוג המרפסות הקיים בבניין.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2019/0340.04</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת תוספת בניה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אור קנדל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וינר חנה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

בורוכוב 39 , קרית היובל

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 קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי, הכשרת בינוי קיים בחזית הדרומית וכן אטימת פתח מחדר מדרגות משותף וכניסה מחצר הבניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד : מהות ההתנגדות הינה על הבניה בשונה מנספח הבינוי ובטענה שעפ"י החלטת ערר בתיק 11/230 לא ניתן לאשר בניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה תוספת בינוי במקום מרפסת סגורה המותרת מכח תוכנית 2927, הוכח שטח למוצע מתוכנית 2927 ג', המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, לא נראה כי השינוי מהותי ומהווה סטיה משמעותית מנספח הבינוי בתוכנית 2927. מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת/ חצר ולא בינוי, הבינוי מוצע במסגרת קווי הבניין, עומד בשטחים המותרים מכח תוכנית 2927 ג', אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות : (במערכת מופיע 2 התנגדויות, המתנגד הגיש פעמיים התנגדות דרך המערכת המקוונת)

זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 11/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : מוצע בבקשה תוספת בינוי במקום מרפסת סגורה המותרת מכח תוכנית 2927, הוכח שטח למוצע מתוכנית 2927ג', המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, לא נראה כי השינוי מהותי ומהווה סטיה משמעותית מנספח הבינוי בתוכנית 2927. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2927ג תחילת תוקף : 26/01/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *2927ג' תחילת תוקף 26.01.1998, אזור מגורים 2. *2927 תחילת תוקף 10.06.1982, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	15/09/2025	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 2927ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2927ג' ו- 2927 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עפ"י תב"ע 2927ג' : ישנה טבלת שטחי בניה מותרים עבור כל קומה, שטחים המותרים עבור קומה א' (קרקע) : 534.70 מ"ר, קיימות 6 יח"ד בכל קומה, סה"כ : 89.12 מ"ר לכל יח"ד. עיקרי קיים : 72.12 מ"ר ליח"ד הנידונה, מוצע : 14.95 מ"ר, סה"כ : 87.07 מ"ר - עומד במותר. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי במיקום המיועדת למרפסות וחצר בהתאם לנספח בינוי בתוכנית 2927, ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת/ חצר ולא בינוי, הבינוי מוצע במסגרת קווי הבניין, עומד בשטחים המותרים מכח תוכנית 2927ג' - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן		

עיקרי טענות : (במערכת מופיע 2 התנגדויות, המתנגד הגיש פעמיים התנגדות דרך המערכת המקוונת) זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 11/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : מוצע בבקשה תוספת בינוי במקום מרפסת סגורה המותרת מכח תוכנית 2927, הוכח שטח למוצע מתוכנית 2927, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, לא נראה כי השינוי מהותי ומהווה סטיה משמעותית מנספח הבינוי בתוכנית 2927. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע. נספח בינוי : בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מנספח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי.	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : עפ"י תב"ע : שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות : זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות התוכנית. 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 בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :	20/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע. נספח בינוי : בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מסנפח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי. שטח בניה : עפ"י תב"ע : שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות : זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות התוכנית. 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: 2927 תחילת תוקף: 10/06/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *2927 תחילת תוקף 10.06.1982, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנה בהתאם לתוכנית 2927 ולא תוכנית 2927ג' היות ותוכנית 2927ג' הינה עבור תוספת בינוי על הגג בלבד. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 2927 חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן להציע מרפסות בחזית זו ובינוי בחזית הצפונית, בבקשה זו מוצע תוספת בינוי במקום מרפסת בשונה מסנפח הבינוי, על אף שפורסמה ההקלה בנדון לא ניתן לאשר היות ולא הוצג הוכחת שטחים למוצע - יש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25.10.2022 ע"י	10/04/2025	חוות דעת תכנונית

המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2927ג' ו- 2927 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עפ"י תב"ע : שטח הבניה המותרים מכח תוכנית 2927 בהתאם לנספח הבינוי נוצלו במלואם בהיתר מס' 1990/903, על כן לא ניתן להציע תוספת שטח עיקרי - יש להסיר את שטח עיקרי המוצע מהבקשה. מרפסת : עפ"י נספח הבינוי בתוכנית 2927 ניתן להציע בחזית הדרומית מרפסת בלבד, לא בינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי ועל כן נדרש להסיר את הבינוי המוצע ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע. עפ"י הוראות התוכנית 2927, סעיף 8(י) : לא תותר סגירת מרפסות אלא במסגרת מתכת וזכוכית", ניתן להציע סגירה למרפסת המוצעת. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי במיקום המיועדת לתוספת בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת ולא בינוי, לא הוכח שטחים לבקשה ועל כן נדרש להסיר את הבינוי ולהציע מרפסת תחת הבינוי המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות : זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 22/230 יש לאשר בתוכנית 2927		

בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי תגובת המחלקה : הבקשה תתוקן ותוגש תואמת לנספח הבינוי והוראות התוכנית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
שינוי מנספח הבינוי	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מהות ההתנגדות הינה על הבניה בשונה מנספח הבינוי ובטענה שעפ"י החלטת ערר בתיק 11/230 לא ניתן לאשר בניה בשונה מנספח הבינוי.

מוצע בבקשה תוספת בינוי במקום מרפסת סגורה המותרת מכח תוכנית 2927, הוכח שטח למוצע מתוכנית 2927, המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, לא נראה כי השינוי מהותי ומהווה סטיה משמעותית מנספח הבינוי בתוכנית 2927.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית הדרומית, עפ"י נספח הבינוי ניתן לאשר בחזית זו מרפסת/ חצר ולא בינוי, הבינוי מוצע במסגרת קווי הבניין, עומד בשטחים המותרים מכח תוכנית 2927, אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות :

(במערכת מופיע 2 התנגדויות, המתנגד הגיש פעמיים התנגדות דרך המערכת המקוונת)

זכויות הבניה נוצלו במלואם, מבוקש בניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י החלטת וועדת ערר בתיק 11/230 יש לאשר בתוכנית 2927 בקשות רק בהתאם לנספח הבינוי

תגובת המחלקה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי במקום מרפסת סגורה המותרת מכח תוכנית 2927, הוכח שטח למוצע מתוכנית 2927 ג', המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, לא נראה כי השינוי מהותי ומהווה סטיה משמעותית מנספח הבינוי בתוכנית 2927.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>2024/0454.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אייבס לי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	הנדסאי מזרחי ניסים
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

ליבוביץ 7, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30191	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12083ב	תחילת תוקף	06/09/2013			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין טורי הכולל 2 יח"ד בעמודה ברח' ליבוביץ 3, רמת דניה, גוש : 30191, חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 5.

קומה ראשונה, מפלס +3.20, חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, 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	
27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום שנעשה ולעניין זימון המתנגד :
	חוסר בפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.
	מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :
	המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה.
	מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת gis נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה.
	התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.

התיק מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.4.25 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ולא בוצע פרסום כנדרש ולא התקבל אישור נוהל בקשה הנדסית, כעת, הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית והתיק מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יח"ד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12083ב תחילת תוקף : 06/09/2013 ייעוד הקרקע : מגורים א *12083ב' תחילת תוקף 06.09.2013, מגורים א'. *3640 תחילת תוקף 23.03.1995, אזור מגורים 2. *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.4.25 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ולא בוצע פרסום כנדרש ולא התקבל אישור נוהל בקשה הנדסית, כעת, הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית והתיק מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.	15/10/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מס' יח"ד וקווי בניין, מוצע בבקשה אינו מהווה סטייה לנושאים הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 12083ב' : יש נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע בהתאם לנספח, במרפסת גג בקומה א' בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 12083ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי מותר : 1,404.98 מ"ר, מוצע : 40.49 מ"ר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע בלבד בהתאם לנספח הבינוי ולכן לא נראה כי יש חריגה בשטחי הבניה המוצעים. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.20, חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג חלקית לא מקורה על הבינוי המוצע בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, בשטח של 10.18 מ"ר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יח"ד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום שנעשה ולעניין זימון המתנגד. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה. מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת הgis נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע. התיק מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.	03/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה : עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית, חוסר בפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנפסח, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יחיד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנפסח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה. מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת gis נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה : עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית, חוסר בפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנפסח, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יחיד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנפסח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית :	24/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה. מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת gis נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע. 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 : 12083ב תחילת תוקף : 06/09/2013 ייעוד הקרקע: מגורים א *12083ב' תחילת תוקף 06.09.2013, מגורים א'.	20/03/2025	חוות דעת תכנונית

*3640 תחילת תוקף 23.03.1995, אזור מגורים 2. *התוכנית מבטלת את תוכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מס' יח"ד וקווי בניין, מוצע בבקשה אינו מהווה סטייה לנושאים הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 12083ב' : יש נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע בהתאם לנספח, במרפסת גג בקומה א' בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 12083ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עיקרי מותר : 1,404.98 מ"ר, מוצע : 40.49 מ"ר. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע בלבד בהתאם לנספח הבינוי ולכן לא נראה כי יש חריגה בשטחי הבניה המוצעים. מרפסת גג : קומה א', מפלס 3.20+, חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג חלקית לא מקורה על הבינוי המוצע בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, בשטח של 10.18 מ"ר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יח"ד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם		

לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה. מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת gis נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה. התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע. המלצת האגף היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.		
בשונה מנספח בינוי	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג, התיק מובא להכרעת הועדה לעניין הכרה בפרסום שנעשה ולעניין זימון המתנגד :

חוסר בפרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, מובא להכרעת הועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

המבקש הוציא היתר בניה בעבר במרמה וניצל את זכויות הבניה שלי, מעוניין לדעת איזה נזק נגרם לי כתוצאה מההיתר הקודם שהוציא, מעוניין להיות נוכח בוועדה.

מבדיקת נתוני המערכת, הבקשה שהוגשה בעבר נסגרה ללא הוצאת ההיתר, בהשוואה מול התוכנית, הבקשה מוגשת כעת זהה לבקשה שהוגשה בעבר, עפ"י נתוני מערכת הגיש נראה כי הבינוי המבוקש כעת קיים בפועל ומדובר בכשרת עבירת בניה.

התוכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגד והבקשה הינה תואמת תב"ע.

התיק מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.4.25 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ולא בוצע פרסום כנדרש ולא התקבל אישור נוהל בקשה הנדסית, כעת, הושלם אישור נוהל בקרה הנדסית והתיק מובא להכרעת הועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל יח"ד", לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 05/11/2025 - יד חשון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1981/0401.07</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טרבלסי עימנואל
עורך הבקשה	הנדסאי פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בורוכוב 11, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1223	תחילת תוקף	25/02/1965			
1223	תחילת תוקף	25/02/1965	6	אזור מגורים 5	576
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בחלקה הכוללת 4 יח"ד ברח' בורוכוב 11, גוש : 30408, חלקה : 130.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 2.50- : מוצע תוספת ממ"ד ומחסן בחזית הדרומית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצעת מרפסת גג בחזית הדרומית מעל הממ"ד במוצע בקומת המרתף ושינוי

כניסה ליח"ד בחזית הצפונית כולל הגדלת המדרגות הקיימות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסם ההקלה הבאה :

"קומת מחסנים מצטרפת לשטח הדירה, הקלה 6% בדבר קומת מחסנים עד 20 מ"ר"

"הקלה מקווי בניין עבור ממ"ד"

"תוספת מרפסת מעל הממ"ד"

"הקלה בשינוי בפתחים בחזיתות צפונית, מערבית ודרומית"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 29.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 130, בוצע הליך משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	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 ממ"ד, מחסן ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	מיקום הממ"ד המוצע אינו מקובל,
	נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים,
	ולהשלים תנאים טרם דיון.

ממ"ד : קרקע, מפלס 2.50-, חזית דרומית - מוצע ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, הגישה לממ"ד מוצעת באמצעות מדרגות, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י נתוני השטח ניתן להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים, בנוסף, התקבלו התנגדויות למיקום הממ"ד המוצע - יש להציע ממ"ד המציע פתרון לדירת המבקש תוך התחשבות בהתנגדויות שהתקבלו. הממ"ד המוצע נותן מענה לקומת הקרקע בלבד ולא לדירה בקומה א', בבקשה מצויין כי קיים חדר מחוץ ליח"ד בקומה א' בחזית דרומית. לעניין חתימות שכנים, החצר מוצמדת לדירת המבקש בתשריט בית משותף. תכנית צל - קיים ממ"ד ל-2 יח"ד בעמודה הצמודה וחדר מחוץ לדייר בקומה א'. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין, נדרש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים - יש להציע מרפסת גג במסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע בלבד. מחסן : קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית דרומית : מוצע מחסן ליח"ד בקומת הקרקע בשטח של 15.48 מ"ר, המחסן מוצע בקונטור הבית הקיים בחריגה מינורית בקו בניין צידי של 25 ס"מ, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור המותר 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין. שטח המחסן מחושב נטו ללא הקירות - יש לחשב את שטח המחסן כולל קירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים. אישו רי גורמים : א.סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *"בדירת המבקש קיים בינוי ללא היתר, ישנם הליכים משפטיים בעקבות כך" *"לבקשה אין תימוכין קניינים" *"במיקום בה מסומן פרגולה יש חדר בנוי" *"מתנגדים למיקום הממ"ד המוצע שיגרום פגיעה חזותית" *"המבקש מעוניין לפצל את דירתו" *"תוספת הממ"ד תסכל הוצאת תב"ע הנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים" 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 : 1223 תחילת תוקף : 25/06/1965 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 *1223 תחילת תוקף 25.06.1965, אזור מגורים 5. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	22/10/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1223 ותוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע הרחבת מדרגות גישה קיימות לבית בחריגה מקו בניין קדמי, גובה הגרם כ-85 ס"מ. חזית דרומית - מוצע ממ"ד בקומת המרתף ומעל מרפסת גג בקומת הקרקע בחריגה חלקית מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת גג) שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת שטחי שרות ומרפסות בלבד - (ראה סעיף ממ"ד, מחסן ומרפסת גג) ממ"ד: קרקע, מפלס -2.50, חזית דרומית - מוצע ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, הגישה לממ"ד מוצעת באמצעות מדרגות, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י נתוני השטח ניתן להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים, בנוסף, התקבלו התנגדויות למיקום הממ"ד המוצע - יש להציע ממ"ד המציע פתרון לדירת המבקש תוך התחשבות בהתנגדויות שהתקבלו. הממ"ד המוצע נותן מענה לקומת הקרקע בלבד ולא לדירה בקומה א', בבקשה מצויין כי קיים חדר מחוזק ליח"ד בקומה א' בחזית דרומית. לעניין חתימות שכנים, החצר מוצמדת לדירת המבקש בתשריט בית משותף. תכנית צל - קיים ממ"ד ל-2 יח"ד בעמודה הצמודה וחדר מחוזק לדייר בקומה א'. מרפסת גג:		

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין, נדרש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים - יש להציע מרפסת גג במסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע בלבד. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית : מוצע מחסן ליח"ד בקומת הקרקע בשטח של 15.48 מ"ר, המחסן מוצע בקונטור הבית הקיים בחריגה מינורית בקו בניין צידי של 25 ס"מ, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור המותר 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין. שטח המחסן מחושב נטו ללא הקירות - יש לחשב את שטח המחסן כולל קירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת מחסן וממ"ד, הבינוי מוצע בשטח וחצר המוצמדת לדירת המבקש לתשריט בית משותף, לא נדרש חתימות שכנים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת גג, מיקום הממ"ד המוצע אינו מקובל, נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים, ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *"בדירת המבקש קיים בינוי ללא היתר, ישנם הליכים משפטיים בעקבות כך"		

לבקשה אין תימוכין קניינים ***במיקום בה מסומן פרגולה יש חדר בנוי*** ***מתנגדים למיקום הממ"ד המוצע שיגרום פגיעה חזותית*** ***המבקש מעוניין לפצל את דירתו*** ***תוספת הממ"ד תסכל הוצאת תב"ע הנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים*** המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
קומת מחסנים מצטרפת לשטח הדירה, הקלה 6% בדבר קומת מחסנים עד 20 מ"ר הקלה מקווי בניין עבור ממ"ד תוספת מרפסת מעל הממ"ד הקלה בשינוי בפתחים בחזיתות, צפונית, מערבית ודרומית.	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

מיקום הממ"ד המוצע אינו מקובל,

נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

ממ"ד :

קרקע, מפלס 2.50-, חזית דרומית - מוצע ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, הגישה לממ"ד מוצעת באמצעות מדרגות, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י נתוני השטח ניתן להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים, בנוסף, התקבלו התנגדויות למיקום הממ"ד המוצע - יש להציע ממ"ד המציע פתרון לדירת המבקש תוך התחשבות בהתנגדויות שהתקבלו.

הממ"ד המוצע נותן מענה לקומת הקרקע בלבד ולא לדירה בקומה א', בבקשה מצויין כי קיים חדר מחוזק ליח"ד בקומה א' בחזית דרומית.

לעניין חתימות שכנים, החצר מוצמדת לדירת המבקש בתשריט בית משותף.

תכנית צל - קיים ממ"ד ל-2 יח"ד בעמודה הצמודה וחדר מחוזק לדייר בקומה א'.

מרפסת גג :

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין, נדרש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים - יש להציע מרפסת גג במסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע בלבד.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית דרומית : מוצע מחסן ליח"ד בקומת הקרקע בשטח של 15.48 מ"ר, המחסן מוצע בקונטור הבית הקיים בחריגה מינורית בקו בניין צידי של 25 ס"מ, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור המותר 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד במותר, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין.

שטח המחסן מחושב נטו ללא הקירות - יש לחשב את שטח המחסן כולל קירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

אישו רי גורמים :

א.סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

"בדירת המבקש קיים בינוי ללא היתר, ישנם הליכים משפטיים בעקבות כך"

"לבקשה אין תימוכין קניינים"

"במיקום בה מסומן פרגולה יש חדר בנוי"

"מתנגדים למיקום הממ"ד המוצע שיגרום פגיעה חזותית"

"המבקש מעוניין לפצל את דירתו"

"תוספת הממ"ד תסכל הוצאת תב"ע הנמצאת בהליכי תכנון מתקדמים"

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 - 05/11/2025 - יד חשוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/120
מספר בקשה	<u>1979/0657.01</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייסנשטרן דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס אריאל אליה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

עזריאל 11, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30096	86	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1051א	תחילת תוקף	04/06/1964	24	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 6 יח"ד קיימות .

מהות הבקשה :

- תוספת מרפסת זיז במידות 2 x 6 מ. לדירה אחת בקומה 'ב עליונה בחזית דרומית קדמית

- שינוי בפתחים בחזית קדמית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

פרסום הקלות

הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר.

התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בגבעת שאול , רח' עזריאל 11 בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 6 יח"ד קיימות מוצע :	

- תוספת מרפסת זיז במידות 2×6 מ. לדירה אחת בקומה 'ב' עליונה בחזית דרומית קדמית - שינוי בפתחים בחזית קדמית. תב"ע: כפופה למתאר, בתוקף מ 6419 אזור מגורים 2. אין נספח בינוי מפורט. הקלות הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים: -החשכת חדרים, -מטרד רעש משמעותי, -פגיעה ביכולת לתכנן ממ"ד עתידי, -חוסר שיתוף פעולה המבקש עם השכנים -פגיעה בפרטיות, -היזק ראייה -תמנע מימוש תכנית פינוי – בינוי ? -המבקש השתלט על הגג המשותף ומונע גישה לגג משאר דיירי הבניין. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת, ללא שמיעת המתנגדים מהסיבות להלן:		

1. לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית, יש להוסיף מבקש נוסף בצמד (אופקי או אנכי) 2. תכנון המרפסת משתלט על פני כל החזית בעמודת המבקש ומונעת את האפשרות למרפסת סוכה לדיירי הדירות שמתחת. יש לתכנן עמודת מרפסות שתאפשר בניית מרפסות סוכה ליתר הדיירים. 3. בנוסף למבקש נוסף, יש להציג תכנית צל למרפסות לכל הדיירים בחזית זו. 4. לאחר השלמת הסעיפים הנ"ל יש להביא את התיק לפרסום נוסף. כ"כ לא ניתן לאשר את השינוי בפתחים המוצע, כי מהווה פגיעה עיצובית לא מוצדקת. תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1051 א תחילת תוקף : 04/06/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10/03/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגת המרפסת המוצעת מקווי בניין מאושרים. לציון כי המבנה הקיים חורג מקוי הבניין. מרפסת זיז חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז לדירה אחת בקומה עליונה בחזית קדמית במידות 6x2 מ. בתוך קוי בניין בהקלה מעומק 1,5 מ מרבי לפי תכנית מתאר. עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לתיאום עיצובי והסכמת השכנים. מאחר ומדובר במרפסת יחידה בחזית והתקבלו התנגדויות שכנים יש לדון בהתנגדויות. בין היתר הועלו טענות על החשכת חדרים ומניעה לבניית ממ"דים לדירות השכנים. יש להציג פתרון תכנוני לחזית שלמה שיהיה מקובל על רוב דיירי הבניין, שיאפשר בניית עמודה שלמה של ממ"דים ולא תפגע באיכות חיי השכנים. כמו כן מבוקש שינוי בפתחים, שמהווה פגיעה עיצובית לא מוצדקת. לא ניתן לאשרו. אם תוגש הבקשה לשינוי אחד בפתחים בגובה מלא, יהיה ניתן לשקול מחדש. תנאים טרם דיון		

בוצעו התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים : החשכת חדרים , מטרד רעש משמעותי, פגיעה ביכולת לתכנן ממ"ד עתידי , חוסר שיתוף פעולת המבקש עם השכנים פגיעה בפרטיות , היזק ראייה תמנע מימוש תכנית פינוי – בינוי ? המבקש השתלט על הגג המשותף ומונע גישה לגג משאר דיירי הבניין. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת, ללא שמיעת המתנגדים מהסיבות להלן : 1. לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית, יש להוסיף מבקש נוסף בצמד (אופקי או אנכי) 2. תכנון המרפסת משתלט על פני כל החזית בעמודת המבקש ומונעת את האפשרות למרפסת סוכה לדיירי הדירות שמתחת. יש לתכנן עמודת מרפסות שתאפשר בניית מרפסות סוכה ליתר הדיירים. 3. בנוסף למבקש נוסף, יש להציג תכנית צל למרפסות לכל הדיירים בחזית זו. 4. לאחר השלמת הסעיפים הנ"ל יש להביא את התיק לפרסום נוסף.		

כ"כ לא ניתן לאשר את השינוי בפתחים המוצע, כי מהווה פגיעה עיצובית לא מוצדקת.		
הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר.	24/06/2025	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
	הצהרת עורך הבקשה	7

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

בגבעת שאול , רח' עזריאל 11

בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 6 יח"ד קיימות

מוצע :

- תוספת מרפסת זיז במידות 2 x 6 מ. לדירה אחת בקומה 'ב' עליונה בחזית דרומית קדמית

- שינוי בפתחים בחזית קדמית.

תב"ע :

כפופה למתאר, בתוקף מ 6419

אזור מגורים 2.

אין נספח בינוי מפורט.

הקלות

הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים :

-החשכת חדרים,

-מטרד רעש משמעותי,

-פגיעה ביכולת לתכנן ממ"ד עתידי ,

-חוסר שיתוף פעולה המבקש עם השכנים

-פגיעה בפרטיות ,

-היזק ראייה

-תמנע מימוש תכנית פינוי – בינוי ?

-המבקש השתלט על הגג המשותף ומונע גישה לגג משאר דיירי הבניין.

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת, ללא שמיעת המתנגדים מהסיבות להלן :

- 1.לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית, יש להוסיף מבקש נוסף בצמד (אופקי או אנכי)
- 2.תכנון המרפסת משתלט על פני כל החזית בעמודת המבקש ומונעת את האפשרות למרפסת סוכה לדיירי הדירות שמתחת.
- יש לתכנן עמודת מרפסות שתאפשר בניית מרפסות סוכה ליתר הדיירים.
- 3.בנוסף למבקש נוסף, יש להציג תכנית צל למרפסות לכל הדיירים בחזית זו.
- 4.לאחר השלמת הסעיפים הנ"ל יש להביא את התיק לפרסום נוסף.

כ"כ לא ניתן לאשר את השינוי בפתחים המוצע, כי מהווה פגיעה עיצובית לא מוצדקת.

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

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

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.