

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1991/0392.03</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, עבודות הריסה, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון
מהות בקשה	תוספת 2 קומות למבנה קיים ושינוי ייעוד ממסחר - למלון הכולל 71 חדרים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלונות פתאל בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	שילר ערן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרברט סמואל 2, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	218	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1070002	תחילת תוקף	10/02/2024			

תאור הבקשה

במרכז העיר ברחוב הרברט סמואל 2,

קיים בניין המשמש למסחר, בן 8 קומות ע"ק וקומת מרתף כאשר שלושת הקומות העליונות נבנו בנסיגה ביחס לחזית הבניין.

כעת, בהתאם לתכנית 1070002 מוצע שינוי יעוד ממסחר – למסחר תיירות ונופש.

תוספת 2 קומות לבניין הקיים והשלמת 3 הקומות העליונות שנבנו בנסיגה.

והקמת מלון הכולל 71 יח' אחסון כולל חזית היסטורית לשימור.

רקע לבקשה :

הבניין המקורי נבנה בשנת 1945 – לא נמצא היתר בניה במערכת.
בתאריך 19/12/95 הופק היתר בניה בתיק 91/392.00 לתוספת קומות לבינוי הקיים.
בתאריך 10/10/2002 הופק היתר בניה בתיק 91/392.1 לשינויים.

פרסום

לא בוצע פרסום במסגרת הבקשה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1070002 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך 19.2.23
ותחילת תוקפה מיום 26.1.24

מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

בהתאם לסעיף 4.2.2(ב) המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית :

גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בטבלה 5

קווי הבניין בהתאם לתשריט

השימוש בקומת הקרקע יהיה מסחרי ומלונאי

ביצוע המבנה יהיה בהניף אחד.

להלן הפירוט.

סטייה ניכרת

גובה הבניה המירבי ומספר הקומות - סטייה ניכרת

גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה

גובה הבניה המירבי המותר הינו : 31.61 מ'

(הערה 1) מעל גובה זה תותר התקנת מבנים טכניים כדוגמת חדר מדרגות, מאגר מים, גנרטורים, חדר
משאבות .

גובה מוצע – 31.31 מ'

עומד במותר

מספר קומות מותר- 9 קומות

מספר קומות מוצע -10 קומות, חורג בקומה

בהתייעצות עם מנהל האגף מיום 18.11.25

בהתייחס לעיקרי הוראות התכנית, נספח הבינוי ולאור זאת שטבלה 5 הקצתה שטח עיקרי תת קרקעי של 244.62 מ"ר

הפרשנות למספר הקומות הינה 9 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת דהיינו : קומת כניסה + 9 קומות – סה"כ 10 קומות כמוצע.

אין מניעה לאשר.

קווי הבניין – סטייה ניכרת

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

המוצע תואם למותר

יש לסמן את קווי הבניין בצבע ירוק עבור מרפסות בקומות העליונות

ולסמן את השטח המיועד לדרך בצבע אדום עם קווים אלכסוניים

כפי שאושר בתיק המידע התכנוני.

שימושים בקומת הקרקע – סטייה ניכרת

השימוש בקומת הקרקע יהיה מסחרי ומלונאי וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת

בקומת הקרקע מתכוון לובי-קבלה, בית קפה-מסעדה , מטבח לשימוש אורחי המלון בהתאם לנספח הבינוי המאושר.

שלביות ביצוע – סטייה ניכרת

ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת

מוצע בינוי בהינף אחד כנדרש.

פירוט הבקשה:

קומת מרתף

קיימת קומת מרתף חלקית הכוללת מאגר מים, חדרי צריכה ומחסן.

במסגרת הבקשה מוצע פיר מעלית ממפלס המרתף ושינויי פנים.

ההגעה אל קומת המרתף ע"י גרם מדרגות מקומת המרתף.

קומת קרקע מפלס +0.00

קיימת קומת קרקע לה מוצעים שינויי פנים ותכנון הכוללים: לובי קבלה, בית קפה/ מסעדה לאורחי המלון, מטבח משרד המשמש כממ"ק וחצר פתוחה הכוללת מעלון אספקה.

הכניסה למלון דרך חזית מזרחית מרח' הרברט סמואל.

במרכז הקומה מוצע פיר ובו 2 מעליות גישה לקומות העליונות.

בנוסף לפיר המעליות מוצע גרם מדרגות בצד הדרומי.

יש לציין את מיקום דחסנית האשפה בהתאם לאישור אגף תברואה

יש לציין את הכניסה הראשית למלון

יש להוסיף גבהים להבנת תכנית בחזית האחורית ליד מיקום המעלון אספקה.

יש לשנות את חישוב שטח הקומה לשטח עיקרי תת קרקעי בהתאם לתקנון התכנית.

קומה 1

קיימת קומה לה מוצעים שינויי פנים ותכנון הכוללים: משרדי הנהלה, מלתחות, מטבח וחדרי ציוד.

קומות 2 עד 5

קיימות קומות להן מוצעים שינוי תכנון ו-9 חדרי הארחה בכל קומה, חדר תקשורת וממ"ק.

קומות 6 ו-7

קיימות קומות בנסיגה להן מוצע שינוי תכנון ותוספת שטחים להשלמת הקומות בקונטור הבניין הקיים,

תוספת מרפסות זיז בחזית קדמית מזרחית ובחזית אחורית

ותכנון 9 חדרי הארחה בכל קומה, ממ"ק וחדר תקשורת.

קומות 8 ו-9

מוצעות 2 קומות חדשות בקונטור הבניין הקיים, הכוללות מרפסות זיז בחזית קדמית ואחורית וממ"ק.

בקומה 8 מוצעים 9 חדרי הארחה

ובקומה 9 מוצעים 8 חדרי הארחה

גג שטוח

במפלס 31.29 + מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים מתקני הגג ומערכות הכוללים מערכות סינון ריחות, גנרטור ומעבים.

ההגעה אל קומת הגג ע"י גרם המדרגות בלבד.

מעקה גג בגובה 1.87 מ'.

סה"כ מבוקשים 71 חדרי הארחה.

שטחי בנייה

שטח עיקרי ע"ק מותר – 1,998.45 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק קיים – 1,518.59 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע – 514.22 מ"ר

סה"כ : 2,032.81 מ"ר חורג בכ- 34.36 מ"ר

חישוב השטחים ע"ג התכנית שגוי – חלק משטחי המבואות והממ"קים חושבו כשטחים עיקריים

יש לסדר את חישוב השטחים כנדרש ולאזן את החריגה.

יש לשנות את חישוב שטח קומת הקרקע לשטח עיקרי תת קרקעי בהתאם לתקנון התכנית.

שטח עיקרי ת"ת מותר – 244.62 מ"ר

לא מקיים/מבוקש שטח עיקרי ת"ת

שטח שירות ע"ק מותר – 441.36 מ"ר

שטח שירות ע"ק קיים – 351.93 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע – 88.16 מ"ר

סה"כ: 440.09 מ"ר

תואם למותר

שטח שירות ת"ת מותר – 13.53 מ"ר

שטח שירות ת"ת קיים – 72.49 מ"ר, חורג מהמותר.

לא מבוקש שטח שירות ת"ת

יש לחשב את השטח הקיים כשטח עיקרי ת"ת בהתאם למותר בטבלת הזכויות.

מרפסות זיז

בהתאם לסעיף 4.1.2(א) יותרו מרפסות זיזיות מעל זכות הדרך ממפלס קומה רביעית ומעלה.

מוצעות מרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי המאושר.

שטח מרפסות זיז מקורות מוצע – 110.22 מ"ר

שטח מרפסות זיז לא מקורות מוצע – 18.49 מ"ר

טבלה 5 אינה כוללת שטחים עבור מרפסות, יש לעמוד בהוראות התכנית ולעמוד בשטחי הבינה המותרים.

חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413

בהתאם לסעיף 6.2 בתקנון התכנית :

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה

באישור מנהל האגף מיום 3.11.25 תנאי זה יעבור כתנאי לקבלת היתר.

שימור

בהתאם לסעיף 4.2(ז) בתקנון התכנית :

החזית הקיימת כלפי רח' הרברט סמואל, הכוללת את הארקדה הסגורה ושלוש הקומות שמעליה הינה חזית לשימור.

לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבינוי הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, וכד' למעט שינויים שיתחייבו לצורך התאמת סף פתח הכניסה למפלס הרחוב למטרות נגישות ובביצוע החלונות והפיכתם לדלת לפי מפרט אדריכל השימור

ב. אין לבצע דיקוק של החזית המסומנת לשימור. עם זאת, תותר הטמעת אלמנטים קונסטרוקטיביים בדופן הפנימית של החזית באופן שלא יפגע במופע שלה כלפי חוץ.

ג. בהתאם לצרכי הבינוי המוצע יהיו חיזוקים פנימיים בלבד, לא יותר חיזוק חיצוני.

ד. השינויים שיותרו בחזית לשימור יהיו הגבהת פתחי החלונות והפיכתם לדלת וכן תוספת מרפסות זיזיות לאורך החזית. כמו כן ולמען הסר ספק יותר פירוק המעקה שמעל לקרקוב הבטון במפלס p15

בתאריך 4.8.25 הנתקבל אישור מטעם מחלקת שימור – ראה פירוט מטה תחת "אישורים שהתקבלו".

מי נגר

בהתאם לסעיף 6.1 בתקנון התכנית :

בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר, התכנית הנ"ל תהיה פטורה מהוראות תמ"א 34/ב.

לא הוצג ניהול מי נגר מאחר ולא נותרה תכנית פנויה בהתאם למותר.

הנחיות מיוחדות

-תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 1 .

-בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה – יש להראות את מתקני הגג בחתכים.

-שילוט וסימון- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. שילוט חזית מסחרית יבוצע בתוך תחום הפתח הקשתי משולב בויטרינה. תותר התקנת אלמנטים עיצוביים זמניים על חזית הבניין (אלמנטים פיסוליים אמנות רחוב ותאורה) כדוגמת המופיע בנספח הבינוי באופן המאפשר את הסרתם ללא פגיעה בחזית.

אישורים שהתקבלו

המחלקה לאיכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 13.7.25

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 13/02/2025
תנאי תחילת עבודות -הצגת הפתרון הנבחר לנושא הטיפול באסבסט לרבות היתר המשרד ככל שהוחלט לפנות את הגג.

הצגת תעודות פינוי אסבסט או תצהיר סוקר אסבסט כי לא ניזוק גג המבנה השכן היא תנאי לאכלוס המבנה.

אגף שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 30.9.25

סקר העצים אושר.

תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית עבור שימור העצים בסך 7,838 ש"ח

אגף תברואה – התקבל אישור בתאריך 29.6.25

71 חדרים

בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בתשלום השתתפות בדחסנית כ- 322,770.35 נכון להיום (לפי הטבלה של אגף התברואה)

יש לעדכן את היזם על כך

אישור אדריכל העיר – התקבל בתאריך 24.6.25

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות שלהלן.

הערות תכנוניות :

פרטי חזית

יש להשלים תיאום עיצוב החזיתות הסופי ותיאום מלא של חומרי הגמר מול צוות אדריכל העיר

יש להשלים קטע חזית מוגדל וקטלוג חומרי גמר .

יש להשלים פרטי בניין אופייניים (מפורטים) לחזיתות.

יש להשלים הדמיות פוטוריאליסטיות. יש לכלול הדמיה ממפלס הרחוב .

חומרי גמר

אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" – לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

אישור מחלקת תנועה – התקבל מתאריך 6.7.25

להחלטת וועדה מקומית

מוצע תוספת מלונאות

נדרש 7 מק"ח לאחר הפחתה .

בהתאם למיקום המוצע -מע"ר והן מבחינת שימור רשאית וועדה מקומית לפטור מדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

אישור מחלקת דרכים – התקבל אישור בתאריך 1.7.25

משוחרר לדיון בוועדה בלבד.

יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה.

במידה ולא יידרש שינוי תנועתי - אין התנגדות למחלקת דרכים.

תנאי לטופס 4 - ביצוע דרישות מחלקת הסדרי תנועה.

אישור מחלקת שימור – התקבל בתאריך 4.8.25

חוות הדעת המלאה מופיעה בא.האופטי של התיק

תנאי לקבלת היתר – אישור סופי מטעם מחלקת שימור בהתאם לחוות שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית,

תנאים שיירשמו בהיתר – התווספו במערכת התנאים בהתאם.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	23/11/2025	להכרעת הוועדה בעניין החניות בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 6.7.25 נדרש 7 מק"ח לאחר הפחתה לפי התקן. בהתאם למיקום המוצע -מע"ר והן מבחינת שימור רשאית וועדה מקומית לפטור מדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת

תכנון פיזי מכוח סעיף 8.2 בתכנית 5166ב'. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לאישור הוועדה בנושא החניה נדרשים תיקונים גרפיים ותיקוני חישוב שטחים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי טבלה 5 בתקנון התכנית אינה כוללת שטחים עבור מרפסות הזיז, לא נותרו שטחים עבור המרפסות המוצעות, נדרש לצמצם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1070002 תחילת תוקף : 10/02/2024 ייעוד הקרקע: תיירות ונופש במרכז העיר ברחוב הרברט סמואל 2, קיים בניין המשמש למסחר, בן 8 קומות ע"ק וקומת מרתף כאשר שלושת הקומות העליונות נבנו בנסיגה ביחס לחזית הבניין. כעת, בהתאם לתכנית 1070002 מוצע שינוי יעוד ממסחר – למסחר תיירות ונופש. תוספת 2 קומות לבניין הקיים והשלמת 3 הקומות העליונות שנבנו בנסיגה.	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

והקמת מלון הכולל 71 יח' אחסון כולל חזית היסטורית לשימור. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לאישור הוועדה בנושא החניה נדרשים תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	נוהל בקרה הנדסי (הועבר לשלב זה באישור מנהל האגף) - ראה א.אופטי	10
	הגשת ערבות בנקאית עבור שימור העצים בסך 7,838 ש"ח	11
	אישור סופי מטעם אדריכל העיר בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית	12
	אישור מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית	13
	אישור מחלקת השימור בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית	14
	בהתאם לתקנון התכנית - יש לוודא תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 1.	15

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

להכרעת הוועדה בעניין החניות

בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 6.7.25

נדרש 7 מק"ח לאחר הפחתה לפי התקן.

בהתאם למיקום המוצע -מע"ר והן מבחינת שימור רשאית וועדה מקומית לפטור מדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

מכוח סעיף 8.2 בתכנית 5166ב'.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לאישור הוועדה בנושא החניה

נדרשים תיקונים גרפיים ותיקוני חישוב שטחים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי

טבלה 5 בתקנון התכנית אינה כוללת שטחים עבור מרפסות הזיז, לא נותרו שטחים עבור המרפסות המוצעת, נדרש לצמצם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0179.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בעל 10 קומות , 22 יחידות דיור מכוח תב"ע 101-1008390 ולפי סעיף 13 תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קרסני ענבר
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	ניסים פז שלמה
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד שמעוני 23 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1008390	תחילת תוקף	09/09/2023			

תאור הבקשה

בשכונת גבעת הורדים, ברחוב שמעוני 23 מבקשים הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 10 קומות ע"ג 2 קומות תת קרקעיות ובו 21 יח"ד מכוח תב"ע 1008390 ולפי סעיף 13 בתב"ע 38.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 1008390 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום 2.4.2023

ותחילת תוקפה הינו מיום 25.8.2023

מסמכי התכנית כוללים : תקנון ותשריט מחייבים. נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה הבינוי ומספר קומות.(ראה פירוט מטה).

פרסום

בתאריך 3.11.2024 הבקשה יצאה ליידוע הציבור

להלן נוסח ההקלה שפורסמה :

הריסת מבנה בן 3 קומות ו-8 יח"ד והקמת בניין בן 10 קומות ו-22 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה

תום מועד ההתנגדויות היה בתאריך : 3.12.2024

הוגשו 9 התנגדויות לבקשה.

בתאריך 21.9.25 הבקשה יצאה לפרסום נוסף לפי סעיף 149

להלן נוסח ההקלות שפורסמו :

הקלה לתוספת בריכת שחיה במפלס הגג בשונה מנספח הבינוי המאושר.

הקלה לתוספת קומת מרתף לחניה לשם עמידה בתקן

תום מועד ההתנגדויות היה בתאריך : 11.11.25

לא נוספו מתנגדים לבקשה.

להלן תמצית ההתנגדויות :

דיירת המתגוררת ברח' שמעוני 40 בבניין מול החלקה המבוקשת-

לנה על הליך הבינוי המלווה בכך שאתר הבנייה מקשה על ההתנהלות בתוך רחוב צר, על הריסת הגינות הקיימות, חוסר בחמצן בשל בינוי רבי קומות.

דיירים מרח' שמעוני 56, 40, 25, 26 ונוספים במרחק של שני בניינים מהמבוקש

מתנגדים לתכנית התב"ע שאושרה אשר חורגת מתכנית אב לשכונת רסקו – גובה המבנים, תכנית ומספר יחידות הדיר, פגיעה באופי וצביון השכונה הירוקה ובצמחייה,

עלולות להיות בעיות ניקוז בשל החפירה המוצעת היוצרת חוסר בשטח חלחול.

התכנית פוגעת בעצים הקיימים, עומס בתחבורה וצפיפות ברחוב.

חוסר מענה לשטחים ציבוריים במקום

ורצון לקדם תכנית מתאר כוללנית לשכונת רסקו.

הדייר מחלקה 26 מתנגד בין היתר לחריגה מקו הבניין בקומת החניה לכיוון רחוב שמעוני בשטח המיועד להפקעה.

בהתאם לסעיף 4.2.2 בהוראות התכנית :

שטח ההפקעה ביעוד דרך, ישמש בתת הקרקע לחניה/מערכות טכניות .

על כן המוצע תואם למותר.

מתנגד נוסף – ללא זיהוי

לן על פגיעה במעבר הציבורי להפקעה אותו הגדירה התכנית בעומק של 3 מ'

להלן תגובתי – תחילה הוגשה תכנית שונה אשר אינה עמדה בהוראות התכנית לעניין הפרשת הדרך. כעת פורסמה תכנית מתוקנת ורוחב המדרכה תואם להוראות התכנית לפי 3.00 מ' כשטח מרוצף שיופקע לטובת עיריית ירושלים.

ע"ב התבקש כחלק מהתיקונים לאחר הדיון – לסמן את ההפקעה העתידית ע"ג התכנית באופן ברור ולהסיר את המעקה הבנוי בשטחה.

סטייה ניכרת

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת .

גובה קומת גג לפי נספח בינוי – 770.00 + , 38.6 מ'

הערה (3) לטבלה : מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה של 1.50 מ', יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם יידרשו.

גובה מוצע – 770.00 + , 35.21 מ'

תואם למותר

אך גובה מעקה הגג הינו 1.38 מ'

יש להגביה את מעקה הגג עד לגובה 1.50 מ' בהתאם להוראות התכנית לצורך הסתרת המתקני הטכניים.

ק ו וי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת

קווי הבניין תואמים למותר

יש להראות את קווי הבניין למרפסות גם ע"ג החתכים

מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת .

מותר- 10 קומות ע"ק ו-2 קומות ת"ת

מוצע -10 קומות ע"ק ובחזית דומית מוצעות 3 קומות ת"ת

אין מניעה לאשר את תוספת הקומה באישור מנהל האגף לצורך התאמת תקן החניה לחניון קונבנציונלי.

הערות (ב)(ג) בטבלה 5 להלן :

(ב) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו עבור שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת .

המוצע תואם למותר.

(ג) לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הק ובע ת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת

לא מבוקש ניווד שטחים כמותר.

פירוט הבקשה :

קומות מרתף 2,-1-

מוצעות קומות חניה, שירות ומחסנים הכוללות חדר טרפו, חדר משאבות ומאגרי מים.

הגישה אל הקומה ע"י גרעין מדרגות משותף ומעלית.

נספח התנועה כולל מתקן חניה אוטומטי ב-3 קומות לעומת תכנון החניה הקונבנציונלי ומעפיל חניה ללא בור.

פורסמה הקלה לתוספת קומת מרתף לחניה לשם עמידה בתקן באישור מנהל האגף.

כניסת רכבים דרך קומת הקרקע מרחוב שמעוני.

מפלס +0.00 כניסה תחתונה

מוצעת קומת כניסה מרחוב שמעוני אל לובי משותף הכולל חדר עגלות וגרעין מדרגות ומעלית.

מבוקש חדר אשפה חיצוני ואזור למיכלי גז .

באזור הדרומי של הקומה מוצעת קומת חניה.

קומה 1

בחלקה הצפוני של הקומה מוצעות 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, גינות מרוצפות ומרפסת זיז לכיוון חזית צפונית.

בחלקה הדרומי של הקומה מוצעת קומת מחסנים נוספת, בשונה מנספח הבינוי ובאישור מנהל האגף לתכנון המוצע.

יש להראות 2/3 מילוי ביתר הקומה כמסומן ע"ג תכנית a

יש להכניס לחישוב השטחים את שטחי הגינות המרוצפות לדירות.

קומה 2 - קומת כניסה עליונה

מוצעת כניסה דרך חזית אחורית אל לובי כניסה משותף ו-3 יח"ד.

הדירות כוללות ממ"דים, מרפסות זיז לכיוון חזית צפונית וגינה מרוצפת בחזית דרומית.

יש לצבוע את פיתוח השטח בצבעים המקובלים : גדרות פיתוח, ריצוף, גינות ועוד.

קומות 3 עד 8

מוצעות קומות מגורים הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז וגג לדירות.

ההגעה אל הדירות ע"י גרעין המדרגות והמעלית המשותף.

קומה 9

מוצעת קומת פנטהאוז הכוללת יח"ד 1, ממ"ד ומרפסות גג.

יש לצמצם את עומק המרפסת כך שלא תתוכנן מרפסת זיז ממפרסת הגג ראה תכנית a

קומת גג

מוצעת קומת גג מרוצפת חלקית הכוללת בריכת שחייה ומטבח חוץ לשימוש הפנטהאוז

בשונה מנספח הבינוי מהאושר.

פורסמה הקלה לתוספת בריכת שחיה במפלס הגג בשונה מנספח הבינוי המאושר.

בחלקו השני מתוכננים קולטי שמש ומערכות טכניות.

ההגעה אל קומת הגג ע"י גרם המדרגות המשותף והמעלית.

יש לצבוע את מעקה הגג בצבעים המקובלים

שטחי בנייה

שטח עיקרי ע"ק מותר - 2,140 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 1,921.95 מ"ר נותרו - 218.00 מ"ר

התכנית לא כוללת שטחים עיקריים ת"ת.

שטח שירות ע"ק מותר - 371.00 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע - 581.32 מ"ר חורג בכ- 210.32 מ"ר - יילקח משטח עיקרי עודף.

שטח שירות ת"ת מותר - 1,395 מ"ר

שטח שירות ת"ת מוצע - 1,568.08 מ"ר חורג בכ- 173.08 מ"ר

שטח שירות ת"ת חורג מהמותר לצורך עמידה בתקן חניה בשל שינוי תכנון חניה קונבנציונלית

אין מניעה לאשר את החריגה לצורך עמידה בתקן חניה

הערות טבלה 5 :

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו עבור שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

ג. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

מרפסות זיז

מוצעות מרפסות זיז מקורות ופתוחות לדירות בתוך קווי הבניין המאושרים למרפסות.

בהתאם לסעיף 4.1(ז) (2) בתקנון :

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

עומד במותר ראה פירוט מטה.

ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

המוצע תואם מותר – התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון המרפסות – ראה פירוט אישור מטה.

ג. תותר הקמת מרפסת זיז אחת לכל יחידת דיור בלבד.

המוצע תואם למותר

ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.

המוצע תואם למותר

ה. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

המוצע תואם למותר

ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

המוצע תואם למותר

בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית :
שטח מרפסות מותר – בנוסף לשטח העיקרי : 338.00מ"ר

הערה (5) לטבלה : 138 מ"ר מרפסות מקורות במסגרת 6 מ"ר לכל דירה. 200 מ"ר למרפסות לא מקורות.

שטח מרפסות זיז מקורות מוצע : 43.95מ"ר

שטח מרפסות זיז פתוחות מוצע : 68.08מ"ר

מרפסות גג מוצע : 256.20מ"ר

עומד במותר.

תכסית

בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית :

התכסית תהיה 50% מגודל החלקה לפני הפקעה.

$$317 = 50\% * 634 \text{ מ"ר}$$

תכסית מוצעת – 46.40%

תואם למותר

מספר יח"ד

מספר יחידות מותר – 23 יח"ד

מספר יחידות מוצע – 21 יח"ד

עומד במותר

יש לערוך את מהות הבקשה בהתאם ל21 יח"ד ולא 22 כפי שכתוב.

מחסנים

מוצעים 19 מחסנים עבור 21 יח"ד

יש להציע מספר מחסנים כמספר יח"ד.

הריסות ופינויים

בהתאם לסעיף 4.1(ה) בתקנון :

הבניין המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה.

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניין זה (כחלק מהיתר הבניה עבור הבניין החדש).

יש להוסיף להרמוניקה תכנית הריסה למבנה הקיים

דיפון

יש לפרט את שיטת הדיפון המוצעת.

באם מדובר בעוגנים זמניים חודרים יש להציג את ההסכמות של החלקות הגובלות כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

הפקעה

בהתאם לסעיף 6.2 בתקנון התכנית :

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 ובכפוף לכל דין.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ו/ו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה. 1965

ג. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית

ד. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

יש להוסיף למפת המדידה ופיתוח את השטח המיועד לדרך ויפקע ע"י הוועדה המקומית.
יש להסיר את הגדר הבנויה בשטח ההפקעה כמסומן ע"ג תכנית a והלצמד לנספח הבינוי בלבד.

ברכת שחיה

בקומת הגג מוצעת בריכת שחיה בשונה מנספח הבינוי והוראות התכנית.

פורסמה הקלה לתוספת בריכה כאמור לעיל בסעיף פרסום.

יש להגיש תצהיר עורך הבקשה בנוגע לבריכת השחיה כתנאי לקבלת היתר

תכנון הבריכה צריך לעמוד בהנחיות החוק המפורטות בסעיפים :

להלן : 21.1.1 עד 21.1.5.5 (חלק כ"א 'בריכות שחיה).

21.1.2.3 (מבנה בריכת שחיה)

*תקנות התכנון והבניה

יש להוסיף פרט חתך בקנ"מ 1:20 או 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים הרלוונטיים בסעיפים 21.1.4.6 (ברכות פרטיות).

+0.00

מותר – +735.00

מוצע - +734.79

עומד במותר

פריסת גדרות

בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)

-גובה גדרות הפיתוח לכיוון רחוב שמעוני לא יעלה על 1.20 מ'

-במידה וידרשו קירות תמך גובה קירות אלה לא יעלה על 2.5 מ' מהמפלס הנמוך.

- במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה.

-בכל המקומות האפשריים לאורך החזית הפונה לרחוב שמעוני יתוכנן גינן בעומק של לא פחות מ-1.5 מ' עבור שתילה של עצים בוגרים בהתאם למסומן בספח הבינוי

הוצגה פריסת גדרות חלקית ללא גבהים, פירוט חומרים .

יש לפרט באם מדובר בגדרות פיתוח או תמך, לציון גבהים וחומרים בהתאם להוראות התכנית.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1.2(ג) בהוראות התכנית

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה . 2.

יותר השימוש במתקני חניה תקינים . 3.

מקומות חניה לאופניים עפ"י תקן החניה הארצי. במקרים בהם המחסן הדירתי גדול מ 6 מ"ר , ניתן לקבוע כי חניית האופניים תהייה במחסן הדירתי, ובלבד שקיימת נגישות נוחה להסעת אופניים למחסן, לרבות מעלית שאורכה לפחות 2 מ'.

יש להסדיר לפחות 2 תאי חניה בתחום המגרש לפני הכניסה למתקן החניה כך שתתאפשר יציאת רכבים מהמתקן ללא הפרעה .

תכנית החניה אינה כוללת התייחסות למיקום חניות אופניים – נדרש להציג

בתאריך 20.11.24 התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה עבור 32 מ"ח ל22 יח"ד בתאם לדרישת התקן.

מוצעות 21 יח"ד על כן יש להתאים לקבל את אישור מחלקת תנועה בחוזר בהתאם למספר היחידות המוצעות.

ניהול מי נגר

הוראות התכנית אינן כוללות סעיף נקודתי לניהול מי הנגר

יש להציג כיצד מנוקזים מי הנגר במגרש בהתאם לתקנות

חיזוק מבנים, תמ"א 38

בהתאם לסעיף 4.1 בהוראות התכנית

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413 יותנה בחיזוק המיבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה. על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה

על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים (עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008). ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .

מדובר בהריסה ובניה חדשה מכוח תב"ע 1008390

על כן הבקשה יצאה ליידוע בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 38 כנדרש.

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

הקמת בניין חדש במסגרת פינוי בינוי- הבניה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

המוצע תואם למותר

אישורים שהתקבלו

חוות דעת איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 30.4.25

תכנית מאושרת בהתאם ל"הרמוניקה מלאה ומפורטת" שעלתה בארכיב איכות סביבה מתאריך

27/04/2025 המציגה תכנון גנרטור על גג המבנה.

תנאי לתחילת עבודות (טופס 2)-

הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

הצגת תמונות וחתימת קבלן להקמת גדר הקפית בגובה 4 מטר עם מערכת רסס מים.

מחלקת דרכים – אושר מתאריך 9.2.25

התיק משוחרר לדיון בוועדה בלבד!
מהות התיק - הריסה ובינוי ביחד.

תנאים להיתר :

עבור היתר לחפירה-

1.הגשת כתב התחייבות חתום בעבור ביצוע עוגנים זמניים (נשלח במייל). יש לציין בסעיף 9 את הסכום ₪ 100,000

2.הגשת ערבות בנקאית חתומה עבור ביצוע עוגנים זמניים על סך 100,000 ש"ח, בהמשך לכתב ההתחייבות. (נשלח במייל).

3.הגשת אישורי מהנדס ויועץ קרקע לעניין יציבות כביש ומדרכה סמוכים ושמירה על תשתיות קיימות סמוכות. (נשלח נוסח במייל).

עבור היתר לבינוי - (בוצעו התנאים להיתר בינוי) הועלתה לארכיב האופטי תכנית פיזית עדכנית ומאושרת.

תנאים לטופס 4 - השלמת המדרכה ופינוי מזכות הדרך וביצוע א.ע.ר כפי שמסומן בתכנית. התכנון הירוק שייך לתיק תיאום תשתיות אחר ולא משויך להיתר הנוכחי.

2.4.25 אגף שפי"ע – התקבל אישור מתאריך

תנאים להיתר :

- 1.הגשת ערבות בנקאית בסך 15,431 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (12,000 ש"ח פיצוי נופי)
- 2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 104,905 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי)
- 3.הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.

26.11.24 אגף תברואה – התקבל אישור מתאריך

24יחידות דיור

4x1100

6.2.25 חוות דעת אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות יהא אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב האדריכלי ותוכנית פיתוח .

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

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר , כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה .

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

להשלים תכנית מי נגר על פי חלוקה- שטי בינוי/ שטח מחלחל מים

יש להציג הקשר סביבתי רחב יותר בתכנית פיתוח/ בחתכים ובחזיתות

יש להציג שתילת עצים חדשים – על פי הנחיות מרחביות. לעניין זה יש להקפיד על עומק אדמה על גבי תקרות בטון של לפחות 1.5 מ'.

סימון אבן עלייה לרכב בכניסה לחניה – אין להנמיך את איזור הכניסה לחניה ממפלס המדרכה.

יש להמשיך את הריצוף במדרכה גם בכניסה לחניה לשם המשך חזותי של המדרכה ללא קטיעה. יש להתאים לפרטי עיצוב הרחוב אשר יעבור שיפוץ בעתיד הקרוב.

יש להתאים גדרות היקפיות להנחיות המרחביות.

פרטי חזית

מעבר בין חומרים בחזית יהיה בהבדלי מישורים.

גג המבנה

יש להגביה מעקה גג ולדאוג כי הינו מסתיר מערכות תכנית – הנחיות מרחביות.

להשלים חומרי גמר בתוכנית גגות ולהוסיף גבהים ומידות.

חומרי גמר

אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" – לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

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

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 20.11.24

אין התנגדות לתכנית מוצע 32 מק, ח עבור 22 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור רמחלקת תכנון פיזי
תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י

יש לעדכן את אישור החניה עבור 21 יח"ד כמוצע

מחלקת המאור באגף שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 5.11.24

מידע קודם

מתאריך	
25/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים לאור ההתנגדויות שהוגשו. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלות שפורסמו ולאחר הכרעת הוועדה בעניין ההתנגדויות, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרשים תכנית ע"ג תכנית a לפי תיאור הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1008390 תחילת תוקף : 09/09/2023 ייעוד הקרקע : בשכונת גבעת הורדים, ברחוב שמעוני 23 מבקשים הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 10 קומות ע"ג 2 קומות תת קרקעיות ובו 21 יח"ד מכוח תב"ע 1008390 ולפי סעיף 13 בתב"ע 38. לבקשה הוגשו 9 התנגדויות להלן פירוט ההתנגדויות : דיירת המתגוררת ברח' שמעוני 40 בבניין מול החלקה המבוקשת- לנה על הליך הבינוי המלווה בכך שאתר הבנייה מקשה על	25/11/2025	חוות דעת תכנונית

ההתנהלות בתוך רחוב צר, על הריסת הגינות הקיימות, חוסר בחמצן בשל בינוי רבי קומות. -דיירים מרח' שמעוני 56, 40, 25, ונוספים במרחק של שני בניינים מהמבוקש מתנגדים לתכנית התב"ע שאושרה אשר חורגת מתכנית אב לשכונת רסקו – גובה המבנים, תכנית ומספר יחידות הדיר, פגיעה באופי וצביון השכונה הירוקה ובצמחייה , עלולות להיות בעיות ניקוז בשל החפירה המוצעת היוצרת חוסר בשטח חלחול. התכנית פוגעת בעצים הקיימים, עומס בתחבורה וצפיפות ברחוב. חוסר מענה לשטחים ציבוריים במקום ורצון לקדם תכנית מתאר כוללנית לשכונת רסקו. -הדייר מחלקה 26 מתנגד בין היתר לחריגה מקו הבניין בקומת החניה לכיוון רחוב שמעוני בשטח המיועד להפקעה. בהתאם לסעיף 4.2.2 בהוראות התכנית : שטח ההפקעה ביעוד דרך, ישמש בתת הקרקע לחניה/מערכות טכניות . על כן המוצע תואם למותר. -מתנגד נוסף – ללא זיהוי לן על פגיעה במעבר הציבורי להפקעה אותו הגדירה התכנית בעומק של 3 מ' להלן תגובתי – תחילה הוגשה תכנית שונה אשר אינה עמדה בהוראות התכנית לעניין הפרשת הדרך. כעת פורסמה תכנית מתוקנת ורוחב המדרכה תואם להוראות התכנית לפי 3.00 מ' כשטח מרוצף שיופקע לטובת עיריית ירושלים. ע"ב התבקש כחלק מהתיקונים לאחר הדיון – לסמן את ההפקעה העתידית ע"ג התכנית באופן ברור ולהסיר את המעקה הבנוי בשטחה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים ע"ג תכנית a		

ובתיאור הבקשה		
הקלה לתוספת בריכת שחיה במפלס הגג בשונה מנספח הבינוי המאושר. הקלה לתוספת קומת מרתף לחניה לשם עמידה בתקן פרסום קודם : הריסת מבנה בן 3 קומות - 8 יח"ד והקמת בנין בן 10 קומות ו-22 יח"ד לפי תמ"א 138 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יידוע הציבור הריסת מבנה בן 3 קומות ו-8 יח"ד והקמת בנין בן 10 קומות ו-22 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה	12/11/2024	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7

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	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הוועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 4.2.2(ב) בתקנון
16	אישור מחלקת נגישות לצורת החיבור של המגרש המועד לבניה אל מהרחב הציבורי בהתאם לסעיף 4.1(י) בתקנון
17	תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת בניין זה (כחלק מהיתר הבניה עבור הבניין החדש) בהתאם לסעיף 4.1(ה) בתקנון
18	הגשת תצהיר עורך הבקשה בנוגע לבריכת השחייה כתנאי לקבלת היתר
19	תנאי לקבלת היתר בניה - רישום התצ"ר
20	תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט. הצגת תמונות וחתימת קבלן להקמת גדר הקפית בגובה 4 מטר עם מערכת רסס מים.
21	אישור אגף שפ"ע להגשת הערבויות כמפורט בחוות דעת בקרה מרחבית
22	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים לאור ההתנגדויות שהוגשו.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלות שפורסמו

ולאחר הכרעת הוועדה בעניין ההתנגדויות, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרשים תכנית ע"ג תכנית a לפי תיאור הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2022/0331.02</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים, שינויי פנים, תוספת 2 קומות באגף מזרחי, תוספת 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה במוט ישראל יזמות והשקעות נדלן מאיר
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס רון משולמי מהנדסים בע"מ רון
מספר מתנגדים	19
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מאיר בלבן 0, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	79	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
452490	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ד	2520

תאור הבקשה

דיון נוסף בוועדה

בשכונת נווה יעקב, ברחוב מאיר בלבן, במגרש 1 עפ"י תב"ע 452490, הופק היתר בניה מס' 2022/331 עבור בניית 2 בנייני מגורים בהם משולבים גני ילדים ומעון יום, הבניינים בני 15 ו-13 קומות מעל 5 קומות חניון משותף, סה"כ 134 יח"ד.

במסגרת היתר זה מבקשים שינויים פנימיים, תוספת 2 קומות באגף המזרחי ותוספת של 6 יח"ד סה"כ 140 יח"ד בשני הבניינים.

בתאריך 05.12.2022 הופק היתר בניה עבור חפירה ודיפון במגרש.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע 452490 אשר הופקדה בתאריך 26.01.2020 ואושרה בתאריך 01.02.2021

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין ומס' הקומות למעט הגמישות המותרת

פרסום :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות.:

ב 0.5 מ" מעל הגמישות המותרת בתכנית 1.5 מ" לפי סעיף 4.1.2 (א) 7. -"בגובה בניין

סה"כ גובה המבנה 49.25 מ" במקום 47.25 מ"

-"תוספת 2 קומות לבניין מעל 12 המותרות סה"כ 14 קומות ומעליהן קומת דופלקס וגג טכני"

תום מועד להגשת התנגדויות : 27.02.2025 - התקבלו 19 התנגדויות.

פרוט השינויים המוצעים :

קומות חניון 5-1-

מוצע תוספת שטחים לקומות החניון, תוספת מחסנים ושינוי בתכנון הפנים.

קומות כניסה :

בקומות הכניסה של 2 הבניינים מוצעים תוספת של חדרים טכניים על חשבון דירות

שאר קומות המבנה :

מוצעים שינויים פנימיים קלים ותוספת שטחי מרפסות

בנין א- מזרחי- קומות 12-15 :

בקומות 12-13 מוצע שינוי בתכנון שטחי יח"ד כך שנוספות 3 יח"ד חדשות

ובקומות 14-15 מוצעות עוד 3 יח"ד חדשות

בנין ב'- מערבי- קומה 13 :

מוצע הפחתת שטחים ל-3 דירות הדופלקס.

סה"כ מוצעות 140 יח"ד בשני הבניינים.

חניון / אישור מח' חניה :

מוצע : חניון ת"ק בן 5 קומות.

הכניסה לחניה מוצעת מרח' מאיר בלבן ממפלס 1-

בחניון משולבים שטחי אחסנה ושטחים טכניים

התקבל אישור חניה מתאריך 13.05.2025 לתכנית השינויים : " אין התנגדות לתכנית מוצע 140 יח"ד + גני ילדים מוצע 143 מק"ח + רציף העלאה והורדה בהתאם להוראות תב"ע 452490 תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי".

סעיף סטייה ניכרת :

התב"ע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין הפרשה למבני ציבור.

מיקום/קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2022/5742 בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום וקו הבניין הת"ק סומן בכחול

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט מרפסות זיזיות החורגות מקווי הבניין בחזיתות מערביות ודרומיות –בהערה ח' לטבלה 5 מצוין כי : " קווי הבניין למרפסות לכיוון השצ"פ יהיו עד 1.1 מ' מגבול החלקה" – המרפסות מוצעות עד למרחק של 1.1 מ' מגבול החלקה ולכיוון השצ"פ בלבד- כמותר.

מס' הקומות

קומות ע"ק :

מותר : 12 קומות

בניין א' מוצע : 14 קומות בכל חתך- לא כולל את קומת הדופלקס- 2 קומות מעל המותר

בניין ב מוצע : 12 קומות לא כולל את קומת הדופלקס - כמותר

בהערה ב' מצוין כי "מס' קומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל קומת דופלקס וגג טכני"

- מוצעות 14 קומות בבניין א- פורסמה הקלה בעניין.

קומות ת"ק :

עפ"י טבלה 5 מותר : בבנין ב' קומה אחת לשימושים ציבוריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

בהערה 5 לטבלה 5 רשום כי : "מס' הקומות הת"ק ייקבע עפ"י תקן החניה הנדרש".

מוצע : 5 קומות ת"ק ובבנין ב' מוצע מעון יום בקומה מתחת הכניסה הקובעת. - כמותר

גובה מבנים :

(מפלס הגג- לא כולל חדר יציאה לגג ומעקה תקני)

מותר : 47.25 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע : 49.52 מ'- חריגה של-2.27 מ' מהגובה המותר- פורסמה הקלה בעניין.

מס' יח"ד :

על פי טבלה 5 מותר : 141 יח"ד מוצע : 140 יח"ד- במסגרת המותר

מבני ציבור :

מוצעים שינויים מינוריים בלבד בשטחים המיועדים למבני ציבור- תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לשינויים המוצעים.

מרחק בין בניינים :

אין שינוי

מפלסי הכניסה :

אין שינוי במפלסי המבנה.

שטחי בניה :

מגורים :

שטח עיקרי :

ע"ק- מותר : 12072 מ"ר מוצע : 11573.75 מ"ר- נותרו : 498.25 מ"ר- 37.02 מ"ר יילקחו לטובת שטחי שרות ע"ק, סה"כ לאחר קיזוז ייוותרו- 461.23 מ"ר

ת"ק- אין שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שרות :

ע"ק- מותר : 3717 מ"ר מוצע : 3754.02 מ"ר- חריגה של 37.02 מ"ר- יילקחו מיתרת שטחים עיקריים

ת"ק- אין שטחי שרות ת"ק

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי- ת"ק – מותר : 749 מ"ר מוצע : 731.07 מ"ר – נותרו : 17.93 מ"ר- יילקחו לטובת שטחי שרות

שרות- ת"ק- מותר : 75 מ"ר מוצע : 94.34 מ"ר- חריגה של 19.34 מ"ר- 17.93 מ"ר יילקחו מיתרת שטחים עיקריים- נותרה חריגה של- 1.41 מ"ר- יש לצמצם למותר

חניון :

מותר : 7721 מ"ר מוצע : 9718.52 מ"ר- חריגה של : 1997.52 מ"ר

ניתן לאשר בכפוף לסעיף 8.א.4.1.2 : "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות ת"ק עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי... שטחי הבניה של הקומות הת"ק כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה"

מרפסות

סעיף 2.4.1 ג'- קובע הוראה יחידה לעניין מרפסות :

"תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בטבלה 5".

הבקשה לא כוללת סגירת מרפסות.

במסגרת היתר זה מוצע תוספת מרפסות זיזיות מקורות ושאינן מקורות.

עפ"י טבלה 5 יותרו 1692 מ"ר למרפסות.

מוצע : 1057.91 מ"ר שטחי מרפסות- כמות

מחסנים :

בבקשה מוצעים 140 מחסנים בקומות הת"ק עבור 140 יח"ד.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע :

1. תותר הוצאת היתר בניה לכל אחד מהבניינים בנפרד- הקמת הבניין המסומן c בנספח הבינוי לאחר הקמת בניינים a,b, והריסת הבניין הקיים בחלקה 16. - הבקשה כוללת את בניית בניינים a ו-b.
2. מתן היתר אכלוס לבניינים החדשים ל-32 יח"ד עבור הדיירים לפינוי- הסדרת דרך גישה זמנית לרכב כיבוי אש דרך חלקה 16 גוש 30645 מצפון לתא שטח מס' 1. עד הסדרת הפיתוח ורחבת כיבוי אש בתא שטח מס' 2.
3. מתן היתר אכלוס ליתר יח"ד- 1. הריסת מבנה המגורים הקיים בחלקה 16 והשלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 2 או מתן ערבות כספית לביצוע פיתוח השצ"פ.
2. יותר אכלוס בניינים b,a ללא השלמת כל השצ"פ תוך שמירת שטח התארגנות וגישה להקמת בניין c.
4. איכלוס מבנה c- השלמת פיתוח השצ"פ והבטחת קיום חלק שצ"פ מפותח ופעיל לכל אורך תקופת ההקמה של הפרויקט. - ל"ר לבקשה זו

בעלויות

החלקה בבעלות מדינת ישראל, עיריית ירושלים ובעלים פרטיים- התקבלה חתימת המבקשים, חברת "במות ישראל יזמות והשקעות" ע"י יופי כוחם של הבעלים.

אישורים

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 13.05.2025 לתכנית השינויים : " אין התנגדות לתכנית מוצע 140 יח"ד + גני ילדים מוצע 143 מק"ח + רציף העלאה והורדה בהתאם להוראות תב"ע 452490 תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרון בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי".

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 08.05.2025

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 13.05.2025

מחלקת איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 08.06.2025

מחלקת תברואה :

התקבל אישור בתאריך : 19.05.2025

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 31.03.2025

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום- 01.02.2021

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
27/11/2025	חוות דעת תכנונית
19/11/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.11.2025
לפיה על הצדדים להגיע להסכמות, הסכים המבקש לתת
התחייבות התואמת את דרישת המתנגדים
וע"כ חוזרת הבקשה לדיון.

חוות דעת תכנונית
מס' תכנית שחלה בחלקה :
452490
תחילת תוקף :
01/02/2021
ייעוד הקרקע :
מגורים ד

מובא להכרעת הוועדה
בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.11.2025
לפיה על הצדדים להגיע להסכמות, הסכים המבקש לתת
התחייבות התואמת את דרישת המתנגדים
וע"כ חוזרת הבקשה לדיון.

הבקשה היא להיתר שינויים לתוספת 2 קומות בהקלה, באגף
המזרחי של בנין a הכולל תוספת 6 יח"ד.

הוועדה שמעה את הצדדים וכן הוקראו ההתנגדויות של המתנגדים שלא התייצבו. הוועדה דורשת מהיזם לכבד את כל ההתחייבות שלו כלפי הדיירים לרבות: לובי, מזגנים, חדר אופניים ועגלות, צובר גז. לאור טענות הדיירים שלפחות חלק מהסיכומים הנ"ל לא מכובדים ונמצאים בהליך בוררות הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה ל 90 יום על מנת לתת לצדדים למצות את הליך הבוררות או לחילופין להגיע להסכמות. לאחר 90 יום הבקשה תובא לדיון פנימי- לקבלת החלטה ללא זימון הצדדים.		
חוות דעת תכנונית בשכונת נווה יעקב, ברחוב מאיר בלבן, במגרש 1 עפ"י תב"ע 452490, הופק היתר בניה מס' 2022/331 עבור בניית 2 בנייני מגורים בהם משולבים גני ילדים ומעון יום, הבניינים בני 15 ו- 13 קומות מעל 5 קומות חניון משותף, סה"כ 134 יח"ד. במסגרת היתר זה מבקשים שינויים פנימיים, תוספת 2 קומות באגף המזרחי ותוספת של 6 יח"ד סה"כ 140 יח"ד בשני הבניינים. בתאריך 05.12.2022 הופק היתר בניה עבור חפירה ודיפון במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: ב 0.5 מ" מעל הגמישות המותרת בתכנית 1.5 מ" לפי סעיף 4.1.2 (א) 7. - בגובה בניין סה"כ גובה המבנה 49.25 מ" במקום 47.25 מ תוספת 2 קומות לבניין מעל 12 המותרות סה"כ 14 קומות ומעליהן קומת דופלקס וגג טכני תום מועד להגשת התנגדויות: 27.02.2025 - התקבלו 19 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות לגובה הבניה ומס' הקומות, אשר יסתירו נוף, אויר וייצרו עומס באזור. וכן, עומס על התשתיות בעקבות הבניה ועל מצוקת המעונות וגני הילדים הקיימת באזור ותוספת 140 יח"ד רק יחמיר את הבעיה. לדבריהם, הגנים והמעונות המבוקשים בהיתר לא יספקו את	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

דיירי הבניינים ואף יידרשו ליותר עוד הוגשה התנגדות בעלי הזכות בנכס הטוענים כי למרות התנגדותם הנמרצת לתכנית שינויים זו הגיש הזם את התכנית חתומה על ידו באמצעות יפוי כח. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה למעט ההקלות שפורסמו, לאחר שמיעת ההתנגדויות, במידה ותאושר הבקשה, יש לתקן את התוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערוך שבתכנית		
לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת ההתנגדויות. במידה ותאושר הבקשה יש לתקן את התוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ולהערוך שבתכנית a.	10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
סה"כ גובה המבנה 49.25 מ"מ במקום 47.25 מ"מ. בגובה בניין a ב 0.5 מ"מ מעל הגמישות המותרת בתכנית 1.5 מ"מ לפי סעיף 4.1.2 (א) 7. תוספת 2 קומות לבנין a מעל 12 המותרות סה"כ 14 קומות ומעליהן קומת דופלקס וגג טכני	29/12/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 מחלקת מבני ציבור לשינויים מהיתר 22/331	9

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 19.11.2025

לפיה על הצדדים להגיע להסכמות, הסכים המבקש לתת התחייבות התואמת את דרישת המתנגדים

וע"כ חוזרת הבקשה לדיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2006/0310.04</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה בחזית, ממ"ד בצידי הבניין ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיבאלד אלן יהודית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מילר אשר
מתכנן השלד	מהנדס וובר שמואל אריה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

קדושת אהרון 3 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
8552	תחילת תוקף	26/09/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 4 קומות למגורים מעל קומת מחסנים ומקלט.

ברחוב קדושת אהרון 3 בשכונת הקריות החסידיות. גוש : 30299 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת כניסה מפלס -2.50 :

חזית מערבית :

מוצע מעטפת לעמודת ממ"דים.

קומה א' מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז עבור יח"ד מס' 13.

חזית מערבית :

מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 13.

קומה ב' מפלס +3.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז עבור יח"ד מס' 15.

חזית מערבית :

מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 15.

קומה ג' מפלס +6.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז עבור יח"ד מס' 17.

חזית מערבית :

מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 17.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" ממ"ד מחוץ לקווי בניין".

"מרפסות זיז מחוץ לקווי הבניין בעומק למעלה מ 1.5 מ'".

"שינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 10/12/2024.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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	
16/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8552 תחילת תוקף : 26/09/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8552 תחילת תוקף 26/09/2005 אזור מגורים מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 8552 אין סעיף סטיה נכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ומרפסות זיז (ראה סעיף ממ"ד / מרפסות זיז).

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כולל נספח בינוי מחייב לעניין מס' הקומות המרבי וגובה הבניה המירבי, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח לנידון פורסמה הקלה בדבר : "שינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים". מותר עפ"י תב"ע ומוצע בבקשה : קומה א' מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 13. קומה ב' מפלס +3.00 : חזית צפונית : מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 15. קומה ג' מפלס +6.00 : חזית צפונית : מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 17. שונה מנספח הבינוי ומוצע בבקשה : קומת כניסה מפלס -2.50 : חזית מערבית : מוצע מעטפת לעמודת ממ"דים. קומה א' מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 13. חזית מערבית : מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 13. קומה ב' מפלס +3.00 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 15. חזית מערבית : מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 15.		

קומה ג' מפלס +6.00 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 17. חזית מערבית : מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 17. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9.ט: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב", עורך הבקשה מציע בינוי חלקי בחזית ובעמודה הצפונית מזרחית כאשר אינו מציע כלל עמודה הדרומית מזרחית בינוי עפ"י תב"ע, לא פורסמה הקללה ייעודית. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי ישנו תיק נוסף 2006/310.02 בה מוצעת העמודה הדרומית מזרחית. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה על גבי הגג בינוי מרפסת כנדרש עפ"י הוראות התכנית – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע עבור "שינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים" גם לעניין בניה שלא בהינף אחד כפי הוראות התכנית בסעיף שלביות הביצוע. שטח בניה : מותר לפי תב"ע: שטח כולל לתוספות בסך של 924 מ"ר שטח מירבי, כאשר שטח עיקרי המותר הינו בסך של 797.95 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 59.28 מ"ר. בבחינת הצוות המקצועי את נספח הבינוי ואת מידותיו נמצא כי המוצע עומד עבור כל יח"ד, אך עורך הבקשה נדרש להראות בפוליונים את התוספות העתידיות לשאר יח"ד שמקבלות זכויות מכח תכנית זו – על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה בפוליונים את התוספות העתידיות לשאר יח"ד שמקבלות זכויות מכח תכנית זו כך שהמוצע ועמד במותר. ממ"דים : מותר עפ"י תקנות: שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות. מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצידי לא		

תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. מוצע בבקשה : חזית מערבית, צידית : קומת כניסה מפלס -2.50 : מוצע מעטפת לעמודת ממ"דים. קומה א' מפלס +0.00 : עבור יח"ד מס' 13 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ב' מפלס +3.00 : עבור יח"ד מס' 15 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ג' מפלס +6.00 : עבור יח"ד מס' 17 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"דים המוצעים חורגים מקווי הבניין המאושרים לנדון פורסמה הקלה בדבר "ממ"ד מחוץ לקווי בניין" וכן המוצע בבקשה עומד בשטח המותר וכן בהנחיות מ"ע הממ"דים מוצעים בשטח משותף התקבלו חתימות כנדרש ולכן – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח – קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. עפ"י הנחיות מ"ד תחילת מרפסת תהיינה 40 ס"מ מקו הבינוי של הבניין הקיים, מרפסות בצמדים. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 7.74 מ', בעומק 1.80 מ' ובשטח של כ- 14.01 מ"ר. קומה ב' מפלס +3.00 : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית ברוחב 7.74 מ', בעומק 1.80 מ' ובשטח של כ- 14.01 מ"ר (8.5 מ"ר מקורה). קומה ג' מפלס +6.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב 4.74 מ', בעומק 1.80 מ'		

ובשטח של כ- 8.56 מ"ר. בכל יח"ד ישנם מס' מרפסות זיז. בבחינת הבקשה נמצא עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטח המרפסות המקורות בכל יח"ד על מנת לוודא כי אינו עובר את ה-14 מ"ר. בנוסף, מוצעות מרפסות בקו בניין קדמי החורגות מהמותר (1.20 מ' המהווים 40% במרווח) כך שחריגה של כל המרפסות מהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה: - לצמצם את עומק המרפסות המוצעות לכדי 1.20 מ' המהווים 40% מהמרווח עפ"י תקנות. - להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטח המרפסות המקורות בכל יח"ד על מנת לוודא כי אינו עובר את ה-14 מ"ר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: בבדיקת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה חישוב פוליגונים של שאר התוספות לכלל יח"ד בבקשה, בנוסף אינו מממש את כלל התבע ולכן אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע ובבדיקת המרפסות נמצא כי חורג מהעומק המותר דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע עבור "שינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים" גם לעניין "בניה שלא בהינף אחד כפי הוראות התכנית בסעיף שלביות הביצוע". ככל ותחליט הוועדה להכיר בפרסום, המלצת הצוות המקצועי לא שר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9.ט: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב", עורך הבקשה מציע בינוי חלקי בחזית ובעמודה הצפונית מזרחית כאשר אינו מציע כלל עמודה הדרומית מזרחית בינוי עפ"י תב"ע, לא פורסמה הקללה ייעודית. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי ישנו תיק נוסף 2006/310.02 בה מוצעת העמודה הדרומית מזרחית. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה על גבי הגג בינוי מרפסת כנדרש עפ"י הוראות התכנית. שטח בניה : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה בפוליוגונים את התוספות העתידיות לשאר יח"ד שמקבלות זכויות מכח תכנית זו כך שהמוצע ועמד במותר. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק המרפסות המוצעות לכדי 1.20 מ' המהווים 40% מהמרווח עפ"י תקנות. - להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטח המרפסות המקורות בכל יח"ד על מנת לוודא כי אינו עובר את ה-14 מ"ר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
ממ"ד מחוץ לקווי בניין מרפסות זיז מחוץ לקווי הבניין בעומק למעלה מ 1.5 מטר שינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים.	19/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 מחלקת פיקוח בדבר הריסה כפי סעיף 9 ו' לתקנון תכנית 8552	9

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע עבור "שינוי מנספח הבינוי במיקום וגודל הפתחים" גם לעניין "בניה שלא בהינף אחד כפי הוראות התכנית בסעיף שלביות הביצוע".

ככל ותחליט הוועדה להכיר בפרסום, המלצת הצוות המקצועי לא שר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9.ט: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב", עורך הבקשה מציע בינוי חלקי בחזית ובעמודה הצפונית מזרחית כאשר אינו מציע כלל עמודה הדרומית מזרחית בינוי עפ"י תב"ע, לא פורסמה הקללה ייעודית. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי ישנו תיק נוסף 2006/310.02 בה מוצעת העמודה הדרומית מזרחית. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה על גבי הגג בינוי מרפסת כנדרש עפ"י הוראות התכנית.

שטח בניה :

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה בפוליונים את התוספות העתידיות לשאר יח"ד שמקבלות זכויות מכח תכנית זו כך שהמוצע ועמד במותר.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק המרפסות המוצעות לכדי 1.20 מ' המהווים 40% מהמרווח עפ"י תקנות.

- להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטח המרפסות המקורות בכל יח"ד על מנת לוודא כי אינו עובר את ה-14 מ"ר.

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	2024/0460.00
מספר סידורי	13

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים
מהות בקשה	תוספת בניה למבנה קיים לפי תב"ע 101-0941732 וחיזוק הנדסי מלא לפי תמ"א 38/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ישראל אחזקות בע"מ שמואל סמדז'.....
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקורן עמית
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הלל 7, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	196	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30049	תחילת תוקף	16/07/1959			
52555	תחילת תוקף	04/07/2015			
941732	תחילת תוקף	04/06/2022			
941732	תחילת תוקף	04/06/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף המשמש למסחר, משרדים ומגורים ברחוב הלל 7, במרכז העיר גוש : 30049, חלקה : 196.

מצב מוצע :

הבניין הינו קיים להריסה ובנייה מחדש החלק שנשאר קיים הינו שימורי.

קומת מרתף 2 , מפלס 6.50- :

מוצעת תוספת קומת מרתף למחסנים.

כללי :

מוצע הנמכת חדר מדרגות משותף קיים.

מוצעת מעלית.

חלק צפוני מזרחי :

מוצעת תוספת 21 מחסנים הכוללת מבואה כאשר אחד מן המחסנים מוצע עבור דירת רווחה וקהילה.

חלק דרומי מערבי :

מוצע חדר כושר.

מוצע מחסן 1.

מוצע אזור טכני למאגרי מים וחדר משאבות.

סה"כ מוצעים 22 מחסנים.

קומת מרתף 1 , מפלס 3.40- :

מוצעת קומת מרתף קיימת להריסה למעט חדר המדרגות.

מוצעת תוספת קומת מרתף חדשה עבור משרדים.

כללי :

מוצעים 4 משרדים הכוללים שירותים.

עבור 2 משרדים מוצעים מרחבים מוגנים.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור 2 משרדים, החצר הצפונית מזרחית מקורה חלקית.

חזית מערבית :

מוצעת חצר אנגלית מקורה חלקית עבור משרד.

קומת קרקע , מפלס 0.00+ :

מוצעת קומת כניסה חדשה עבור משרדים.

מוצע הריסת קומת כניסה קיימת הכוללת 2 יח"ד, למעט חדר מדרגות, קירות לשימור וחצר כניסה קיימת.

מוצעת רצפה קיימת להריסה ובניה מחדש בשל הנמכת הריצוף למפלס הכניסה.

כללי :

מוצע לובי כניסה לבניין בחלל כפול.

מוצעים 3 משרדים הכוללים שירותים.

מוצעת מעלית.

חלק מזרחי :

עבור המשרד בחלק המזרחי מוצעת מבואה למשרד וכן מוצע מרחב מוגן.

חזית מערבית :

עבור לובי הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה א', מפלס +4.32 :

חלק צפוני :

עבור קומה א' קיימת מוצעת תוספת בניה.

חלק מערבי :

עבור קומה א' קיימת מוצעת תוספת בניה.

כללי :

מוצעים קירות קומה א' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור.

מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה.

מוצע תכנון חדש עבור קומה א' ובה 4 יח"ד הכוללות ממ"ד.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה.

קומה ב', מפלס +7.90 :

חלק צפוני :

עבור קומה ב' קיימת מוצעת תוספת בניה.

חלק מערבי :

עבור קומה ב' קיימת מוצעת תוספת בניה.

כללי :

מוצעים קירות קומה ב' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור.

מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה.

מוצע תכנון חדש עבור קומה ב' ובה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

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

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ג', מפלס +11.56 :

חלק צפוני :

עבור קומה ג' קיימת מוצעת תוספת בניה.

חלק מערבי :

עבור קומה ג' קיימת מוצעת תוספת בניה.

כללי :

מוצעים קירות קומה ג' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור.

מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה.

מוצע תכנון חדש עבור קומה ג' ובה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

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

קומה ד', מפלס +14.75 :

מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15,16,17,18 הכוללות ממ"ד. יח"ד מס' 17 הינה דירת רווחה וקהילה.

כללי :

מוצעת רצפה קיימת להריסה ובניה מחדש.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף קיים.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית.

עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 17 (דירת רווחה וקהילה) מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ה', מפלס +17.64 :

מוצעת תוספת קומה עבור 5 יח"ד חדשות מס' 19,20,21,22,23 הכוללות ממ"ד.

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 19 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 21 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ו' , מפלס +20.53 :

מוצעת תוספת קומה עבור 4 יח"ד מס' 24,25,26,27 הכוללות ממ"ד.

כללי :

עבור יח"ד מס' 24,25,26 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ז' , מפלס +23.42 :

מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד 24,25,26.

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מעלית.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג, מפלס +26.60 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות.

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק דרומי :

עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק מזרחי :

מוצע גג למערכות טכניות.

קומת גג עליון :

מוצע תוספת גגות שטוחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "בניית קומה תת קרקעית נוספת למטרת אחסנה".

2. "העברת שטחים עיקריים למטרות תעסוקה מעל קרקע לתת קרקע, על מנת לאפשר לובי מרווח וגמישות בקומות המגורים והימנעות מגרעין נוסף עבור קומת משרדים".

3. "הקלת קווי בניין אחוריים בתת קרקע הקמת חצרות אנגליות עד לגבול החלקה, על מנת לאפשר כניסה אזור ושחרור עשן עבור קומות תת קרקעיות".

4. "שינויים מנספח הבינוי והוראות התוכנית עבור שימור החזית הראשית".

5. "הקלה מהוראות התוכנית ונספח הבינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 26/11/2024.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 196.

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	
16/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מגובה הבניה המירבי, המוצע חורג מסך השטחים המותרים ואף ישנם שטחים שלא חושבו כלל ועוד הערות רישויות וטכניות. לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי של תיקון שטחי הבניה וההערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף. שלביות ביצוע : המוצע בבקשה לכאורה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, ככל ויישארו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי : קומת גג , מפלס +26.60 : כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות. חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. חלק דרומי :

עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. חלק מזרחי : מוצע גג למערכות טכניות. המוצע בבקשה אינו תואם כלל לספח הבינוי כאשר תוכננו עבור 2 יח"ד חדרי מדרגות פרטיים העולים למרפסות גג, וכן בריכות פרטיות ופיר מעלית היוצא אל הגג כאשר מפלס הגג בנספח הבינוי +25.60 ובמוצע בבקשה מפלס קומת הגג הינו +26.60, יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, המעוגן בסטייה נכרת. קומת גג עליון : מוצע תוספת גגות שטחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית. הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית. המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבניין ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות. בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת.(ראה סעיף גובה בניה). שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי כלל מותר (למגורים ומסחר) : בסך של 1615 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי למגורים מותר : בסך של 1200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי למגורים קיים : בסך של 301.01 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי למגורים מוצע : בסך של 851.12 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 301.01 (ע. למגורים קיים) + 851.12 (ע. למגורים מוצע) = 1152.13 מ"ר > 1200 מ"ר המותרים. מכאן כי נותרו 47.87 מ"ר לניצול למגורים.		

ש. עיקרי למסחר : בסך של 415 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי למסחר מוצע : בסך של 458.72 מ"ר. חישוב : 458.72 (ע. למסחר מוצע) - 415 (ע. למסחר מותר) = 43.72 מ"ר החורגים מהמותר למסחר ונלקחו מעיקרי למגורים, מכאן כי נותרו 47.87 מ"ר לניצול למגורים אשר לא ניתן לבצע שינוי משימוש לשימוש ואף לא בהקלה - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לשטח עיקרי עבור המסחר לכדי 415 מ"ר המותרים. ש. שרות : ש. שירות כללי מותר (למגורים ומסחר) : בסך של 1,091 מ"ר מעל ומתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות למגורים מותר : בסך של 918 מ"ר כאשר 630 מ"ר מעל הכניסה ו-288 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות למגורים קיים : בסך של 37.21 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות למגורים מוצע : בסך של 690.46 מ"ר כאשר 475.80 מ"ר מעל הכניסה ו-214.66 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 37.21 (ש. למגורים קיים) + 690.46 (ש. למגורים מוצע) = 727.67 מ"ר > 918 מ"ר המותרים. ש. שירות למסחר מותר : בסך של 173 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות למסחר מוצע : בסך של 146.46 מ"ר כאשר 95.94 מ"ר מעל הכניסה ו-50.52 מ"ר מתחת לכניסה. פורסמה הקלה בדבר ניוד שטחים - על עורך הבקשה לחשב שטח את החדר ליד המעלית במניין שטח שירות פעם אחת. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 9 קומות, כאשר 8 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת + קומת יציאה לגג העליון. מס' קומות קיים : 4 קומות כאשר הינם מוצעות להריסה חלקית פרט לחלקים שנשארים לשימור. מוצע בבקשה : תוספת 5 קומות חדשות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת מחסנים תת – קרקעית במפלס 2- בגובה של 2.20 מ' הכוללת חדר כושר וקומת יציאה		

לגג בגובה של 2.20 מ'. חישוב: 4 (קיים) + 4 (מ. מעל הכניסה) + 1 (מ. מתחת לכניסה) = 9 קומות. בבחינה מעמיקה נמצא כי: בקומת המרתף 2- ישנו חדר כושר המחושב כשטח עיקרי, קומת יציאה לגג הינה בגובה של 2.20 מ' מס' הקומות המותרים בבקשה אינו מעוגן בסטייה ניכרת, חלק מקומת המרתף מוצע לשימוש עיקרי, לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה כאשר עומד במותר עפ"י תקנות כמו כן עורך הבקשה מציג גובה תקני עבור חדר הכושר בקומת המרתף שמחושב כעיקרי, קומת היציאה לגג הינה בגובה 2.20 מ' וזאת בשל הגבהת מפלס הרצפה ולא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להנמיך את התקרה בכדי ליצור גובה קומה שיחשב כשירות ואינו יחשב במס' הקומות. מס' יח"ד: התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה בתאריך 09.09.2025 ע"י אדריכלית ענת קליינמן. תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה: שינוי דירת הרווחה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצורפת לאישור + מחסן בשטח 6.2 מ"ר עבור הדירה. תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים. גובה בניה: מותר לפי תב"ע (הוראות): גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70$ מ' = $+827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50). עפ"י נספח בינוי: גובה מעקה הגג ההיקפי הינו $+26.70$ ומפלס קומת הגג $+25.60$. מעל זה מוצע חדר מדרגות משותף לגג העליון (+28.50). מוצע בבקשה: גובה בניה מירבי של $+29.47$ = 829.87 וגובה הקופינג $+28.02$ = 828.40. בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המרבי וגובה הקופינג המוצע		

בבקשה חורג מהמותר לפי הוראות התוכנית ונספח הבינוי, לנושא הגובה פורסמה הקלה. עפ"י הוראות התוכנית, גובה הבניה המרבי מעוגן בסטייה ניכרת, תוספת הגובה מוצעת בבקשה חורגת מהמותר. על עורך הבקשה : - להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70 = 827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג עליון כמפורט בנספח הבינוי. $(+28.50)$. - להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי. ג'קוזי : קומה גג , מפלס $+26.60$: חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. הג'קוזי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי, בנוי מבטון ובשטח של כ-9 מ"ר המהווה גודל שאינו לגיטימי לג'קוזי, נראה כבריכה פרטית לכל דבר ועניין ומעורר ספק לגבי ייעודו, המעקה ההיקפי בגובה 1.44 מ' הגישה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור המבנה. בבחינה נמצא כי גם אם יוצעו כבריכות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות. בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריכות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר וכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הג'קוזי המוצע בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הג'קוזי המוצע או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית. מעלית : עפ"י התב"ע : "גובה הבניה המירבי הינו $+26.60$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות יציאה לגג העליון" מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס 6.50- לקומת הגג מפלס $+26.60$ המעלית אינה תואמת לנספח הבינוי וחורגת מהמותר לעניין גובה הבניה המירבי המהווה סטייה ניכרת מהוראות	

התוכנית- על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר. הנחיות מיוחדות/שימושים : מותר עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.2.2 (ב) : "ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן"- תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר. "3. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה"- תנאי שיירשם בהיתר. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן התואם למוצע במדויק. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים. 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 :	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

941732 תחילת תוקף : 04/06/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 941732 תחילת תוקף 04/06/2022 יעוד מגורים, מסחר תעסוקה ודרך מאושרת. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.2.2 (ג) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, שלבי הביצוע המפורטים בהוראות, המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה, מקווי הבניין ומשלבי הביצוע. (ראה סעיפים גובה בניה, קווי בניין, שלביות ביצוע) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומת מרתף 1 , מפלס 3.23- : חזית צפונית : מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור 2 משרדים, החצר הצפונית מזרחית מקורה חלקית. חזית מערבית : מוצעת חצר אנגלית מקורה חלקית עבור משרד. עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 : "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים" החצרות האנגליות המוצעות עומדות בתקנות בניה במרווחים – אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, מאחר ושלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת לא יהיה אפשרי להוסיף בינוי בהיתרים אחרים ע"כ תנאי שיירשם ע"ג ההיתר יהא - ככל ויישארו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה הבניה המירבי. עפ"י התב"ע הבניין הינו להריסה ובניה מחדש, המוצע בבקשה הינו הריסה חלקית של הבינוי הקיים ותוספת בניה, כאשר ישנם קירות לשימור. לא תואם נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף 2, מפלס 6.50-: מוצעת תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת הנמכת חדר מדרגות משותף קיים, מעלית וחדר כושר. (ראה סעיף מס' קומות). חלק צפוני מזרחי: מוצעת תוספת 21 מחסנים הכוללת מבואה כאשר אחד מן המחסנים מוצע עבור דירת רווחה וקהילה. חלק דרומי מערבי: מוצע חדר כושר. מוצע מחסן 1. מוצע אזור טכני למאגרי מים וחדר משאבות. סה"כ מוצעים 22 מחסנים. קומת מרתף 2 אינה מופיעה בנספח הבינוי, עורך הבקשה מפרסם הקלה על "בניית קומה תת קרקעית נוספת למטרת אחסנה". קומת מרתף 1, מפלס 3.40-:		

מוצעת קומת מרתף קיימת להריסה למעט חדר המדרגות. מוצעת תוספת קומת מרתף חדשה עבור משרדים. כללי : מוצעים 4 משרדים הכוללים שירותים. עבור 2 משרדים מוצעים מרחבים מוגנים. מוצעת מעלית. חזית צפונית : מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור 2 משרדים, החצר הצפונית מזרחית מקורה חלקית. חזית מערבית : מוצעת חצר אנגלית מקורה חלקית עבור משרד. קומת מרתף 1 מוצעת כקומת מחסנים בנספח הבינוי, קומת המרתף המוצעת הינה קומה עיקרית למשרדים, עורך הבקשה מפרסם הקלה בגין "העברת שטחים עיקריים למטרות תעסוקה מעל הקרקע לתת הקרקע", הקונטור של הבניין המוצע וכן תכנון הפנים שונה מנספח הבינוי באופן מהותי שהינו מנחה לעניין זה. הוצעו חצרות אנגליות המהוות אוורור למשרדים שאינן מופיעות בנספח הבינוי. קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצעת קומת כניסה חדשה עבור משרדים. מוצע הריסת קומת כניסה קיימת הכוללת 2 יח"ד, למעט חדר מדרגות, קירות לשימור וחצר כניסה קיימת. מוצעת רצפה קיימת להריסה ובניה מחדש בשל הנמכת הריצוף למפלס הכניסה. כללי : מוצע לובי כניסה לבניין בחלל כפול. מוצעים 3 משרדים הכוללים שירותים. מוצעת מעלית. חלק מזרחי : עבור המשרד בחלק המזרחי מוצעת מבואה למשרד וכן מוצע מרחב מוגן. חזית מערבית :		

עבור לובי הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה. השימוש בקומה זו הינו משרדים ותואם להוראות התוכנית אולם לובי הכניסה למבנה, התכנון הפנימי וכן הקונטור החיצוני של הבניין שונים מהותית מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה. קומה א', מפלס +4.32 : חלק צפוני : עבור קומה א' קיימת מוצעת תוספת בניה. חלק מערבי : עבור קומה א' קיימת מוצעת תוספת בניה. כללי : מוצעים קירות קומה א' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור. מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה. מוצע תכנון חדש עבור קומה א' ובה 4 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה. עפ"י הוראות התוכנית: "השימושים בקומות קרקע וא' ישמשו לחנויות / משרדים / מרפאות כפי הצורך" השימוש בקומה זו הינו למגורים ופורסמה הקלה על שינוי מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי כנדרש, הקונטור החיצוני של הבניין שונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה. קומה ב', מפלס +7.90 : חלק צפוני : עבור קומה ב' קיימת מוצעת תוספת בניה. חלק מערבי : עבור קומה ב' קיימת מוצעת תוספת בניה.		

כללי : מוצעים קירות קומה ב' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור. מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה. מוצע תכנון חדש עבור קומה ב' ובה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח כמו כן בנספח מוצעת דירה לרווחה וקהילה בקומה זו כאשר דירה זו מוצעת בבקשה בקומה ד' כאשר נספח הבינוי הינו מנחה לעניינים אלה. קומה ג', מפלס +11.56 : חלק צפוני : עבור קומה ג' קיימת מוצעת תוספת בניה. חלק מערבי : עבור קומה ג' קיימת מוצעת תוספת בניה. כללי : מוצעים קירות קומה ג' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור. מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה. מוצע תכנון חדש עבור קומה ג' ובה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצעת מעלית. חזית צפונית :		

עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח שהינו מנחה לעניין זה. קומה ד', מפלס +14.75 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15,16,17,18 הכוללות ממ"ד. יח"ד מס' 17 הינה דירת רווחה וקהילה. כללי : מוצעת רצפה קיימת להריסה ובניה מחדש. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף קיים. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 17 (דירת רווחה וקהילה) מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח (מנחה), יח"ד אחת מוצעת לרווחה וקהילה כאשר בנספח הבינוי יח"ד זו מוצעת בקומה ב'. קומה ה', מפלס +17.64 :		

מוצעת תוספת קומה עבור 5 יח"ד חדשות מס' 19,20,21,22,23 הכוללות ממ"ד. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 19 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 21 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח שהינו מנחה לעניין זה. קומה ו', מפלס 20.53+ : מוצעת תוספת קומה עבור 4 יח"ד מס' 24,25,26,27 הכוללות ממ"ד. כללי : עבור יח"ד מס' 24,25,26 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית :		

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח שהינו מנחה לעניין זה. קומה ז', מפלס +23.42 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד 24,25,26. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מעלית. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח, בנספח הבינוי מוצעות יח"ד חדשות בקומה זו כאשר במוצע בבקשה מוצע תוספת קומה ליח"ד מהקומה מתחת יצוין כי הנספח מנחה לעניינים אלה. קומת גג , מפלס +26.60 : כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות. חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. חלק מזרחי : מוצע גג למערכות טכניות. המוצע בבקשה אינו תואם כלל לספח הבינוי כאשר תוכננו עבור 2 יח"ד חדרי מדרגות פרטיים העולים למרפסות גג, וכן בריכות פרטיות ופיר מעלית היוצא אל הגג כאשר מפלס הגג בנספח הבינוי +25.60 ובמוצע בבקשה מפלס קומת הגג הינו +26.60,		

יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, המעוגן בסטייה נכרת. קומת גג עליון : מוצע תוספת גגות שטוחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית. הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית. המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבניין ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות. בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת.(ראה סעיף גובה בניה). שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי כלל מותר (למגורים ומסחר) : בסך של 1,615 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי למגורים מותר : בסך של 1,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי למגורים קיים : בסך של 301.01 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי למגורים מוצע : בסך של 851.12 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $301.01 (\text{ע. למגורים קיים}) + 851.12 (\text{ע. למגורים מוצע}) = 1,152.13$ מ"ר $> 1,200$ מ"ר המותרים. מכאן כי נותרו 47.87 מ"ר לניצול למגורים. ש. עיקרי למסחר : בסך של 415 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי למסחר מוצע : בסך של 458.72 מ"ר. חישוב : $458.72 (\text{ע. למסחר מוצע}) - 415 (\text{ע. למסחר מותר}) = 43.72$ מ"ר החורגים מהמותר למסחר ונלקחו מעיקרי למגורים, מכאן כי נותרו 47.87 מ"ר לניצול למגורים אשר לא ניתן לבצע שינוי משימוש לשימוש ואף לא בהקלה- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לשטח עיקרי עבור המסחר לכדי 415 מ"ר המותרים.		

ש. שירות : ש. שירות כללי מותר (למגורים ומסחר) : בסך של 1,091 מ"ר מעל ומתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות למגורים מותר : בסך של 918 מ"ר כאשר 630 מ"ר מעל הכניסה ו-288 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות למגורים קיים : בסך של 37.21 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות למגורים מוצע : בסך של 690.46 מ"ר כאשר 475.80 מ"ר מעל הכניסה ו-214.66 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 37.21 (ש. למגורים קיים) + 690.46 (ש. למגורים מוצע) = 727.67 מ"ר > 918 מ"ר המותרים. ש. שירות למסחר מותר : בסך של 173 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות למסחר מוצע : בסך של 146.46 מ"ר כאשר 95.94 מ"ר מעל הכניסה ו-50.52 מ"ר מתחת לכניסה. פורסמה הקלה בדבר ניווד שטחים - על עורך הבקשה לחשב שטח את החדר ליד המעלית במניין שטח שירות פעם אחת. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 9 קומות, כאשר 8 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת + קומת יציאה לגג העליון. מס' קומות קיים : 4 קומות כאשר הינם מוצעות להריסה חלקית פרט לחלקים שנשארים לשימור. מוצע בבקשה : תוספת 5 קומות חדשות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת מחסנים תת – קרקעית במפלס 2- בגובה של 2.20 מ' הכוללת חדר כושר וקומת יציאה לגג בגובה של 2.20 מ'. חישוב : 4 (קיים) + 4 (מ. מעל הכניסה) + 1 (מ. מתחת לכניסה) = 9 קומות. בבחינה מעמיקה נמצא כי : בקומת המרתף 2- ישנו חדר כושר המחושב כשטח עיקרי, קומת יציאה לגג הינה בגובה של 2.20 מ' מס' הקומות המותרים בבקשה אינו מעוגן בסטייה ניכרת, חלק		

מקומת המרתף מוצע לשימוש עיקרי, לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה כאשר עומד במותר עפ"י תקנות כמו כן עורך הבקשה מציג גובה תקני עבור חדר הכושר בקומת המרתף שמחושב כעיקרי, קומת היציאה לגג הינה בגובה 2.20 מ' וזאת בשל הגבהת מפלס הרצפה ולא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להנמיך את התקרה בכדי ליצור גובה קומה שיחשב כשירות ואינו יחשב במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 30 יח"ד. עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ב) : "תמהיל הדירות בתוכנית ייקבע באופן הבא : 30% מיחידות הדירור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדירור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל". עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ב) (1) : " בהתאם לחוות דעת של מח' מדיניות התכנון יש להפריש שטח ציבורי מבונה בגודל של כ-60 מ"ר עבור צרכי רווחה וקהילה כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים". מס' יח"ד קיים : בהתבסס על תוכנית 52555 קיימות 10 יח"ד) אין היתר קודם שמכוחו ניתן לבדוק) מוצע הריסה חלקית של הבינוי הקיים ובנייתו מחדש, לא נשארו דירות קיימות בשלמותן. מוצע בבקשה : 27 יח"ד, כאשר מתוכן 10 קיימות, סה"כ 17 יח"ד. עורך הבקשה מציג על גבי ההרמוניקה חישוב של שטחי יח"ד, בבחינה נמצא כי לא הוצעו מס' יח"ד עד 90 מ"ר כנדרש כאשר פורסמה הקלה על שינויים מהוראות התוכנית. מוצע בבקשה : קומה ד', מפלס +14.75 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15,16,17,18 הכוללות ממ"ד. יח"ד מס' 17 הינה דירת רווחה וקהילה בשטח של כ- 53.5 מ"ר. בקומת מרתף 2- עבור יח"ד זו מוצע מחסן בשטח של 6.54 מ"ר. חישוב : 53.5 מ"ר + 6.54 מ"ר = 60.04 מ"ר - כמות. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה על שינויים מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית. התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה בתאריך 09.09.2025 ע"י אדריכלית ענת קליינמן. תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה :	

שינוי דירת הרווחה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצורפת לאישור + מחסן בשטח 6.2 מ"ר עבור הדירה. תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים. גובה בניה : מותר לפי תב"ע (הוראות) : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70$ מ' = $+827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50). עפ"י נספח בינוי : גובה מעקה הגג ההיקפי הינו $+26.70$ ומפלס קומת הגג $+25.60$. מעל זה מוצע חדר מדרגות משותף לגג העליון (+28.50). מוצע בבקשה : גובה בניה מירבי של $+29.20$ = 829.58 וגובה הקופינג $+28.02$ = 828.40. בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המרבי וגובה הקופינג המוצע בבקשה חורג מהמותר לפי הוראות התוכנית ונספח הבינוי, לנושא הגובה פורסמה הקלה. עפ"י הוראות התוכנית, גובה הבניה המרבי מעוגן בסטייה ניכרת, תוספת הגבוה מוצעת בבקשה חורגת מהמותר. על עורך הבקשה : - להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70$ = 827.00 מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג עליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50). - להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס $+0.00$: חזית מערבית : עבור לובי הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.23 מ' ובשטח של 3.23 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי.		

קומה א', מפלס +4.32 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +7.90 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.60 מ' ובשטח של 3.60 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. קומה ג', מפלס +11.56 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של		

1.20 מ', רוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.60 מ' ובשטח של 3.60 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. קומה ד', מפלס +14.75 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 17 (דירת רווחה וקהילה) מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.11 מ' ובשטח של 5.59 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.60 מ' ובשטח של 3.60 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. קומה ה' , מפלס +17.64 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 19 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.08 מ', רוחב של 1.88 מ' ובשטח של 2.03 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי		

השונה מנספח הבינוי. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 21 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.60 מ' ובשטח של 3.60 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. קומה ו', מפלס +20.53 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.43 מ', רוחב של 1.80 מ' ובשטח של 2.57 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.60 מ' ובשטח של 3.60 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי. קומה ז', מפלס +23.42 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בדבר בינוי השונה מנספח הבינוי.		

מרפסת גג : קומה א', מפלס +4.32 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי. קומה ד', מפלס +14.75 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 1.47 מ', רוחב של 6.80 מ' ובשטח של 10.00 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 1.10 מ', רוחב של 2.49 מ' ובשטח של 2.74 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי. קומה גג , מפלס +26.60 : חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 52.94 מ"ר הכוללת ג'קוזי.(ראה סעיף גובה בניה). חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 50.34 מ"ר הכוללת בריכה ג'קוזי.(ראה סעיף גובה בניה). ג'קוזי : קומה גג , מפלס +26.60 : חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי. הג'קוזי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי, בנוי מבטון ובשטח של כ-9 מ"ר המהווה גודל שאינו לגיטימי לג'קוזי, נראה כבריכה פרטית לכל דבר ועניין ומעורר ספק לגבי ייעודו, המעקה ההיקפי בגובה 1.44 מ' הגישה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור		

המבנה. בבחינה נמצא כי גם אם יוצעו כבריכות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות. בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר וכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הג'קוזי המוצע בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הג'קוזי המוצע או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית. מחסנים: עפ"י התב"ע סעיף 5 טבלת זכויות הבנייה: "שטחי האחסנה יוכלו לשמש גם את המסחר" קומת מרתף 2, מפלס -6.50: חלק צפוני מזרחי: מוצעת תוספת 21 מחסנים הכוללת מבואה כאשר אחד מן המחסנים מוצע עבור דירת רווחה וקהילה. חלק דרומי מערבי: מוצע מחסן 1. סה"כ מוצעים 22 מחסנים. הבקשה כוללת 27 יח"ד כאשר לא מוצע מחסן עבור כל יח"ד. מעלית: עפ"י התב"ע: "גובה הבניה המירבי הינו +26.60 מעל גובה זה יותר חדר מדרגות יציאה לגג העליון" מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס -6.50 לקומת הגג מפלס +26.60 המעלית אינה תואמת לנספח הבינוי וחורגת מהמותר לעניין גובה הבניה המירבי המהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר. הנחיות מיוחדות/שימושים: מותר עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.2.2 (ב): "ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן" – תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר.		

3". לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה"- תנאי שירשם בהיתר. ג. השימושים בקומות קרקע וא' ישמשו לחנויות/משרדים/מרפאות כפי הצורך"- המוצע בבקשה בקומה א', מפלס 4.32+ הינו למגורים בלבד בשונה מהוראה זו, לשינוי זה פורסמה הקלה על שינוי מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.2 (ט) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413", התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 19/03/2025 ע"י איתי שרעבי שאינו תואם במדויק למוצע בבקשה- על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן התואם למוצע במדויק. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.2 (י) : "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר"- עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר בבחינה נראה כי המוצע עומד במותר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 23/04/2025 ע"י שירה אדלר. צוינה הערה: " מצורפת הרמוניקה מעודכנת ביחס להרמוניקה שהוגשה במחלקת רישוי : תכנון שונה בו מוצג כי החצר אנגלית המתוכננת בחלל המשרדים (קומה 1-) בחזית מערבית תוכנן מחדש לחזית הצפונית של חלל המשרדים ביחד עם המרחב מוגן". אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/11/2024 ע"י גאולה שעיו. "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת של משרדים ו- 19 יח"ד ברחוב הלל 7 איזור תקן חניה מע"ר על פי התב"ע החלה על החלקה : 941732 סעיף חניה "התכנית פוטרת מהתקנת מק"ח"		

אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 27/04/2025 ע"י אביגיל בן שמחון. ישנם שינויים בין התוכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור לבין ההרמוניקה שנבחנה יצוין כי הבניין ממוקם במתחם לשימור - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מגובה הבניה המירבי, המוצע חורג מסך השטחים המותרים ואף ישנם שטחים שלא חושבו כלל 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.		

ניתן לעורך הבקשה אפשרות בהגשת תכנית מתוקנת טרם דיון בתיק בהסכמת ראש הצוות.	30/07/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 941732 תחילת תוקף : 04/06/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : • 941732 תחילת תוקף 04/06/2022 יעוד מגורים, מסחר תעסוקה ודרך מאושרת. • תקנות התכנון והבניה.	24/07/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.2.2 (ג) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, קווי הבניין ושלבויות הביצוע. המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה, מקווי הבניין ומשלבי הביצוע - (ראה סעיפים גובה בניה, קווי בניין, שלבויות ביצוע). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חזית צפונית מזרחית – מוצע פיר שחרור עשן לקומת המחסנים בעומק של 3 מ' מעבר לקו הבניין בגובה של 2.31 מ', פיר זה הינו בינוי מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף אינו מתאפשר מכח התקנות – על עורך הבקשה להסיר פיר זה מהבקשה. חזית מערבית – מוצע 2 הורדות כלונסאות וקירות מעבר לקו הבניין ועד לגבול החלקה בעומק של 3 מ', כלונסאות וקירות אלו מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף אינו מתאפשר מכח התקנות – על עורך הבקשה להסיר כלונסאות וקירות אלו מהבקשה. קומת מרתף 1 , מפלס -3.23 : קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חזית צפונית מזרחית – מוצע פיר שחרור עשן לקומת המחסנים וחצר אנגלית בעומק של 3 מ' מעבר לקו הבניין, פיר זה וחצר האנגלית המוצעים אינם עומדים בתקנות, בינוי אלו מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה : להסיר את הפיר מקומת המרתף 2-. לעניין חצר אנגלית, יש להציע חצר העומדת בתקנות כפי המופיע בהרמוניקה a. חזית מערבית – מוצע 2 חצרות אנגליים אשר אינם עומדים בתקנות – על עורך הבקשה להציע חצר העומדת בתקנות כפי המופיע בהרמוניקה a. לעניין מרפסות חורגות מקו בניין עילי למרפסות - (ראה סעיף מרפסות זיז).		

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה לכאורה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, ככל ויישארו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה הבניה המירבי. עפ"י התב"ע הבניין הינו להריסה ובניה מחדש, המוצע בבקשה הינו הריסה חלקית של הבינוי הקיים ותוספת בניה, כאשר ישנם קירות לשימור. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף 2 , מפלס 5.97- : מוצעת תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת הנמכת חדר מדרגות משותף קיים, מעלית וחדר כושר – (ראה סעיף מס' קומות). חלק צפוני מזרחי : מוצעת תוספת 18 מחסנים הכוללת מבואה. מוצע פיר שחרור עשן למחסנים. חלק דרומי מערבי : מוצע חדר כושר. מוצעת תוספת 9 מחסנים הכוללת מבואה. קומת מרתף 2 אינה מופיעה בנספח הבינוי, עורך הבקשה מפרסם הקלה על "בניית קומה תת קרקעית נוספת למטרת אחסנה" – (ראה סעיף מס' קומות, קווי בניין וחצרות אנגליים). קומת מרתף 1 , מפלס 3.23- : מוצעת קומת מרתף קיימת להריסה למעט חדר המדרגות. מוצעת תוספת קומת מרתף חדשה עבור משרדים. כללי : מוצעים 4 משרדים הכוללים שירותים.		

עבור 2 משרדים מוצעים מרחבים מוגנים. מוצעת מעלית. חזית צפונית : מוצע הגבהת פיר שחרור עשן למחסנים, בחלק מהפיר מוצעת חצר אנגלית עבור משרד. חזית מערבית : עבור 2 משרדים מוצעות 2 חצרות אנגליות, החצר הדרומית מערבית מקורה חלקית. קומת מרתף 1 מוצעת כקומת מחסנים בנספח הבינוי, קומת המרתף המוצעת הינה קומה עיקרית למשרדים, עורך הבקשה מפרסם הקלה בגין "העברת שטחים עיקריים למטרות תעסוקה מעל הקרקע לתת הקרקע", הקונטור של הבניין המוצע וכן תכנון הפנים שונה מנספח הבינוי באופן מהותי שהינו מנחה לעניין זה. הוצעו חצרות אנגליות המהוות אוורור למשרדים שאינן מופיעות בנספח הבינוי - (ראה סעיף חצר אנגלית) קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצעת קומת כניסה חדשה עבור משרדים. מוצע הריסת קומת כניסה קיימת הכוללת 2 יח"ד, למעט חדר מדרגות, קירות לשימור וחצר כניסה קיימת. מוצעת רצפה קיימת להריסה ובניה מחדש בשל הנמכת הריצוף למפלס הכניסה. כללי : מוצע לובי כניסה לבניין בחלל כפול. מוצעים 3 משרדים הכוללים שירותים. מוצעת מעלית. חלק מזרחי : עבור המשרד בחלק המזרחי מוצעת חצר פנימית המהווה מבואה למשרד וכן מוצע מרחב מוגן. חזית מערבית : עבור לובי הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה. השימוש בקומה זו הינו משרדים ותואם להוראות התוכנית אולם לובי הכניסה למבנה, התכנון הפנימי וכן הקונטור החיצוני של הבניין שונים מהותית מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה. קומה א', מפלס +4.32 :		

חלק צפוני : עבור קומה א' קיימת מוצעת תוספת בניה. חלק מערבי : עבור קומה א' קיימת מוצעת תוספת בניה. כללי : מוצעים קירות קומה א' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור. מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה. מוצע תכנון חדש עבור קומה א' ובה 4 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה. עפ"י הוראות התוכנית : "השימושים בקומות קרקע וא' ישמשו לחנויות / משרדים / מרפאות כפי הצורך" השימוש בקומה זו הינו למגורים ופורסמה הקלה על שינוי מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי כנדרש, הקונטור החיצוני של הבניין שונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה. קומה ב', מפלס +7.90 : חלק צפוני : עבור קומה ב' קיימת מוצעת תוספת בניה. חלק מערבי : עבור קומה ב' קיימת מוצעת תוספת בניה. כללי : מוצעים קירות קומה ב' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור. מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה. מוצע תכנון חדש עבור קומה ב' ובה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצעת מעלית.		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח כמו כן בנספח מוצעת דירה לרווחה וקהילה בקומה זו כאשר דירה זו מוצעת בבקשה בקומה ד' כאשר נספח הבינוי הינו מנחה לעניינים אלה. קומה ג', מפלס +11.56 : חלק צפוני : עבור קומה ג' קיימת מוצעת תוספת בניה. חלק מערבי : עבור קומה ג' קיימת מוצעת תוספת בניה. כללי : מוצעים קירות קומה ג' קיימת להריסה למעט קירות חדר המדרגות וקירות לשימור. מוצע חלק מרצפה קיימת להריסה. מוצע תכנון חדש עבור קומה ג' ובה 5 יח"ד הכוללות ממ"ד. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה.		

עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח שהינו מנחה לעניין זה. קומה ד', מפלס +14.75 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15,16,17,18 הכוללות ממ"ד. כללי : מוצעת רצפה קיימת להריסה ובניה מחדש. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף קיים. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 17 (דירת רווחה וקהילה) מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח (מנחה), יח"ד אחת מוצעת לרווחה וקהילה כאשר בנספח הבינוי יח"ד זו מוצעת בקומה ב'. קומה ה', מפלס +17.64 : מוצעת תוספת קומה עבור 5 יח"ד חדשות מס' 19,20,21,22,23 הכוללות ממ"ד. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה.		

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 19 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 21 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח שהינו מנחה לעניין זה. קומה ו', מפלס 20.53+ : מוצעת תוספת קומה עבור 4 יח"ד מס' 24,25,26,27 הכוללות ממ"ד. כללי : עבור יח"ד מס' 24,25,26 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח שהינו מנחה לעניין זה. קומה ז', מפלס 23.42+ : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד 24,25,26.		

כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מעלית. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי, הקונטור החיצוני של המבנה וכן תכנון הדירות כולל המרפסות המוצעות שונים מהמופיע בנספח, בנספח הבינוי מוצעות יח"ד חדשות בקומה זו כאשר במוצע בבקשה מוצע תוספת קומה ליח"ד מהקומה מתחת יצוין כי הנספח מנחה לעניינים אלה. קומה גג , מפלס +26.60 : כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות. חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת בריכה פרטית. חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת בריכה פרטית. חלק מזרחי : מוצע גג למערכות טכניות. המוצע בבקשה אינו תואם כלל לספח הבינוי כאשר תוכנו עבור 2 יח"ד חדרי מדרגות פרטיים העולים למרפסות גג, וכן בריכות פרטיות ופיר מעלית היוצא אל הגג כאשר מפלס הגג בנספח הבינוי +25.60 ובמוצע בבקשה מפלס קומת הגג הינו +26.60, יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, המעוגן בסטייה נכרת. קומת גג עליון : מוצע תוספת גגות שטוחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית. הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית.		

המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבניין ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות. בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת - (ראה סעיף גובה בניה) . שטחי בניה : השימושים המותרים עפ"י תב"ע הם : מגורים, מסחר משרדים ומרפאות. ש. עיקרי כללי : בסך של 1,615 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי עבור מגורים : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 355.89 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 847.63 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $355.89 \text{ (ע. קיים)} + 847.63 \text{ (ע. מוצע)} = 1,203.52 \text{ מ"ר} > 1,200$ מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 3.52 מ"ר מהמותר. בבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו מדרגות פנימיות במניין שטח עיקרי למגורים בקומה 7, מפלס +23.42 גם לאחר שעורך הבקשה יחשב מדרגות פנימיות תהיה חריגה של 22.30 מ"ר משטחי העיקרי למגורים הכולל את 3.52 מ"ר החורגים, חריגה משטחי הבניה מהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בשטח העיקרי למגורים לכדי 1,200 מ"ר המותרים. ש. עיקרי עבור מסחר ותעסוקה : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 415 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 409.73 מ"ר כאשר 166.94 מ"ר מעל הכניסה ו-242.79 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : $409.73 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} > 415 \text{ מ"ר המותרים}$ חישוב :		

415 מ"ר (עיקרי למסחר המותרים) - 409.73 מ"ר (עיקרי מסחר שנוצלו) = 5.27 מ"ר נותרים לניצול. מוצע שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת בשונה מהוראות התוכנית למטרות תעסוקה ומסחר, פורסמה הקלה בדבר "העברת שטחים עיקריים למטרות תעסוקה מעל הקרקע לתת הקרקע". ש. שירות כללי: בסך של 1,091 מ"ר. ש. שירות עבור מגורים: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 918 מ"ר כאשר 630 מ"ר מעל הכניסה ו-288 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 37.09 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 696.58 מ"ר כאשר 474.28 מ"ר מעל הכניסה ו-222.30 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 918 מ"ר (ש. קיים) + 696.58 (ש. מוצע) = 733.67 מ"ר > 918 מ"ר המותרים. חישוב: 918 מ"ר (ש. שירות המותרים) - 733.67 מ"ר (ש. שירות שנוצלו) = 184.33 מ"ר נותרים לניצול. מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף למחסנים שטח המחסנים הינו 144.15 מ"ר. גובה קומת המחסנים המוצע הוא 2.27 מ' ומהווה שטח עיקרי, בכך ישנה חריגה נוספת משטחי הבניה העיקריים המוצעים בבקשה - על עורך הבקשה לצמצם את גובה קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' נטו המותרים. ש. שירות עבור מסחר ותעסוקה: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 173 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים: בסך של 12.50 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 133.18 מ"ר כאשר 82.09 מ"ר מעל הכניסה ו-51.09 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב כללי: 12.50 (ש. קיים) + 133.18 (ש. מוצע) = 145.68 מ"ר > 173 מ"ר המותרים. מכאן שנשארו שטחי שירות למסחר ותעסוקה לניצול.		

חישוב: 173 מ"ר (המותרים) - 145.68 מ"ר (שטחים שנוצלו) = 27.32 מ"ר נותרים לניצול. (ראה סעיף שלביות ביצוע) שטח עיקרי ייעודי למרפסות: מותר בתב"ע: בסך של 170 מ"ר. עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות, בבחינה ידנית נראה כי לאחר שיחושבו המרפסות בשטח עיקרי למרפסות המוצע יעמוד במותר. על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה, להטמיע את חישוב השטחים בתוכניות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות במלואם (עיקרי למרפסות, שטחי עיקר קיימים ומוצעים ושטחי השירות) יהיה ניתן לבחון את הבקשה על פניו נראה כי תהיה חריגה מהותית בשטחים העיקר המותרים למגורים דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 9 קומות, כאשר 8 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת + קומה יציאה לגג העליון. מס' קומות קיים: 4 קומות כאשר הינם מוצעות להריסה חלקית פרט לחלקים שנשארים לשימור. מוצע בבקשה: תוספת 5 קומות חדשות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף לקומות אלו, מוצעת קומת מחסנים תת-קרקעית במפלס 2- בגובה של 2.20 מ' הכוללת חדר כושר וקומת יציאה לגג בגובה של 2.30 מ'. חישוב: 4 (קיים) + 4 (מ. מעל הכניסה) + 1 (מ. מתחת לכניסה) = 9 קומות. בבחינה מעמיקה הנמצא כי: בקומת מרתף 2- ישנו חדר כושר המחושב כשטח עיקרי, קומת יציאה לגג הינה בגובה של 2.30 מ', גובה קומה זאת נדרשת בחישוב שטח עיקרי המהווה קומה. מס' קומות המותרים בבקשה אינו מעוגן בסטייה ניכרת, חלק מקומת המרתף מוצע לשימוש עיקרי, לנדון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה כאשר עומד במותר עפ"י תקנות - על עורך הבקשה:		

- להראות בחדר כושר גובה תקני לשימוש עיקרי עפ"י תקנות בגודלם של חלקי בניין (2.55 מ') נטו בקומת המרתף 2-, כך שתהיינה תקינות. - להנמיך את קומת חדר יציאה לגג לכדי 2.20 מ', כך שייחשב כשטח שירות ולא תהווה קומה נוספת. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 30 יח"ד. עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ב) : "תמהיל הדירות בתוכנית ייקבע באופן הבא : 30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר והיתר יהיו ללא מגבלת גודל". עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ב) (1) : " בהתאם לחוות דעת של מח' מדיניות התכנון יש להפריש שטח ציבורי מבונה בגודל של כ-60 מ"ר עבור צרכי רווחה וקהילה כגון דירה עבור אוכלוסייה המתמודדת עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים". מס' יח"ד קיים : בהתבסס על תכנית 52555 קיימות 10 יח"ד (אין היתר קודם שמכוחו ניתן לבדוק). מוצע הריסה חלקית של הבינוי הקיים ובנייתו מחדש כך שלא נשארו דירות קיימות בשלמותן. מוצע בבקשה : 27 יח"ד חדשות כאשר מתוכם 10 קיימות, סה"כ 17 יח"ד. עורך הבקשה מציג על גבי ההרמוניקה חישוב של שטחי יח"ד, בבחינה נמצא כי מס' יח"ד ושטחן אינו תואם למוצע בבקשה כמו כן נראה שלא הוצעו מס' יח"ד עד 90 מ"ר כנדרש, פורסמה הקלה על שינויים מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה להציג על גבי ההרמוניקה חישוב מעודכן של שטח כל יח"ד בנפרד התואם את המוצע. מוצע בבקשה : קומה ד', מפלס +14.75 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15,16,17,18 הכוללות ממ"ד. יח"ד מס' 17 הינה דירת רווחה וקהילה בשטח של 58 מ"ר. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כמו כן שטח הדירה קטן מהנדרש בהוראות התוכנית פורסמה הקלה על שינויים מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית – על עורך הבקשה להמציא טרם דיון את אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה. גובה בניה :		

מותר לפי תב"ע (הוראות) : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70$ מ' = $+827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50). עפ"י נספח בינוי : גובה מעקה הגג ההיקפי הינו $+26.70$ ומפלס קומת הגג $+25.60$. מעל זה מוצע חדר מדרגות משותף לגג העליון (+28.50). מוצע בבקשה : גובה בניה מירבי של $+30.82$ = 831.20 וגובה של הקופינג של $+28.02$ = 828.40. בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המרבי וגובה הקופינג המוצע בבקשה חורג מהמותר לפי הוראות התכנית ונספח הבינוי, לנושא הגובה פורסמה הקלה. עפ"י הוראות התכנית, גובה הבניה המרבי מעוגן בסטייה ניכרת, תוספת הגובה המוצעת בבקשה חורגת מהמותר – על עורך הבקשה : - להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70$ מ' = $+827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50). -להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס $+0.00$: חזית מערבית : עבור לובי הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.23 מ' ובשטח של 3.23 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה א', מפלס $+4.32$: חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ב', מפלס $+7.90$:		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.20 מ', רוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי, עורך הבקשה מציג מרפסת זו כקיימת ואינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי מוצע למרפסות. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.63 מ' ובשטח של 3.63 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ג', מפלס +11.56 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.20 מ', רוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה מחשבה כשטח קיים ולא כשטח מרפסות מוצע. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 12 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.63 מ' ובשטח של 3.63 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ד', מפלס +14.75 :		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 17 (דירת רווחה וקהילה) מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.11 מ' ובשטח של 5.59 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.63 מ' ובשטח של 3.63 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ה' , מפלס +17.64 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 20 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 19 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 23 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.43 מ', רוחב של 1.80 מ' ובשטח של 2.57 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וחורגת מקו בניין עילי , חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לתוך קווי הבניין המותרים ולחשב שטח מרפסת זו במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 21 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 23 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.63 מ' ובשטח של 3.63 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות.		

קומה ו', מפלס +20.53 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.43 מ', רוחב של 1.80 מ' ובשטח של 2.57 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וחורגת מקו בניין עילי, חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לתוך קווי הבניין המותרים ולחשב שטח מרפסת זו במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת זיז מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.00 מ', רוחב של 3.63 מ' ובשטח של 3.63 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. קומה ז', מפלס +23.42 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות וכן מרפסות מוצעות בחזית הדרומית חושבו כקיימות, בנוסף נראה כי עורך הבקשה אינו נותן מידות מדויקות למרפסות ומבחינה שרטוט ישנו קושי בהבנת מיקומן המדויק - על עורך הבקשה : - לחשב את המרפסות המקורות במניין ש. עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. - לחשב את שטח המרפסות בחזית הדרומית בקומות ב' וג' כשטח מוצע. - על עורך הבקשה לשרטט את המרפסות בצורה מדויקת הכוללת את מידות המרפסת.		

מרפסת גג : קומה א', מפלס +4.32 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ד', מפלס +14.75 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 1.47 מ', רוחב של 6.80 מ' ובשטח של 10.00 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשב חלק מקורה כשטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 1.10 מ', רוחב של 2.49 מ' ובשטח של 2.74 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשב חלק מקורה כשטח עיקרי ייעודי למרפסות. על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומת גג , מפלס +26.60 : חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 65.31 מ"ר הכוללת בריכה פרטית.(ראה סעיף גובה בניה ובריכות פרטיות). חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 60.83 מ"ר הכוללת בריכה פרטית.(ראה סעיף גובה בניה ובריכות פרטיות). חצר אנגלית : מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים (3)4.09: "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 ובגובה שלא יעלה על 1.5" מוצע בבקשה :		

קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חלק צפוני מזרחי : מוצע פיר שחרור עשן למחסנים בעומק של 2.50 מ' החורג מקו הבניין ואינו עומד במותר, שטח זה הינו בינוי מעבר לקו בניין, מחושב כשטח עיקרי ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית – לא ניתן לאשר. קומת מרתף 1 , מפלס -3.23 : חזית צפונית : מוצע הגבהת פיר שחרור עשן למחסנים, בחלק מהפיר מוצעת חצר אנגלית עבור משרד בעומק של 2.50 מ' החורג מקו הבניין ואינו עומד במותר, שטח זה הינו בינוי מעבר לקו בניין מחושב כשטח עיקרי ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית. חזית מערבית : עבור 2 משרדים מוצעות 2 חצרות אנגליות בעומק של 2.75 מ' החורגות מקו הבניין החצר הדרומית מערבית מקורה חלקית שטח זה הינו בינוי מעבר לקו בניין מחושב כשטח עיקרי ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית. החצרות אנגליות המהוות אוורור למשרדים וכן פיר שחרור עשן למחסנים אינם מופיעים בנספח הבינוי וחורגים מהמותר. על עורך הבקשה לצמצם את עומק וגובה חלון האנגלי כולל הפיר לכדי המותר, כך שיעמוד בתקנות בניה במרווחים עפ"י המסומן בהרמוניקה a. בריכות פרטיות : מותר עפ"י מסמך מדיניות מ"ע עבור בריכות פרטיות : "המעקה ההיקפי יהא בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ', הגישה תעשה מתוך חלל גרם מדרגות משותף, יישמר מרחק מינימלי של 2.00 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו" מוצע בבקשה : קומת גג , מפלס +26.60 : חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת בריכה פרטית. חלק דרומי : עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.		

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת בריכה פרטית. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, המעקה ההיקפי הינו בגובה 1.44+ מ' ממפלס קומת הגג, הגישה לבריכות הינה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור המבנה. הבריכות המוצעות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות. בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריכות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר ותוכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הבריכות המוצעות בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הבריכות המוצעות או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית. מחסנים : עפ"י התב"ע סעיף 5 טבלת זכויות הבנייה : "שטחי האחסנה יוכלו לשמש גם את המסחר" קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חלק צפוני מזרחי : מוצעת תוספת 18 מחסנים הכוללת מבואה. חלק דרומי מערבי : מוצעת תוספת 9 מחסנים הכוללת מבואה. סה"כ מוצעים 27 מחסנים. יצוין כי הבקשה כוללת 27 יח"ד כאשר מוצע מחסן עבור כל יח"ד. מעלית : מותר עפ"י התב"ע : "גובה הבניה המירבי הינו 26.60+ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות יציאה לגג העליון". מוצע בבקשה : מעלית מקומת המרתף מפלס -5.97 לקומת הגג מפלס 26.60+ המעלית אינה תואמת לנספח הבינוי וחורגת מהמותר לעניין גובה הבניה המירבי המהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר.		

הנחיות מיוחדות/שימושים : מותר עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.2.2(ב) : "ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן" - תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר. 3. "לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה" – תנאי שיירשם בהיתר. "ג. השימושים בקומות קרקע ו-א' ישמשו לחנויות/משרדים/מרפאות כפי הצורך " – המוצע בבקשה בקומה א', מפלס 4.32+ הינו למגורים בלבד בשונה מהוראה זו, לשינוי זה פורסמה הקלה על שינוי מהוראות התוכנית ומנספח הבינוי, הקונטור החיצוני של הבניין שונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.2 (ט) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413", התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 19/03/2025 ע"י איתי שרעבי והמוצע בבקשה תואם אישור זה. ניהול מי נגר : מותר עפ"י התב"ע , סעיף 4.2 (י) : "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" . עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר, בבחינה נראה כי עומד במותר אולם החישוב לא ברור - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר נכון על מנת לוודא שעומד במותר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 23/04/2025 ע"י שירה אדלר. צוינה הערה: " מצורפת הרמוניקה מעודכנת ביחס להרמוניקה שהוגשה במחלקת רישוי : תכנון שונה בו מוצג כי החצר אנגלית המתוכננת בחלל המשרדים (קומה 1-) בחזית מערבית תוכנן		

מחדש לחזית הצפונית של חלל המשרדים ביחד עם המרחב מוגן". אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/11/2024 ע"י גאולה שעיר. "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת של משרדים ו- 19 יח"ד ברחוב הלל 7 איזור תקן חניה מע"ר על פי התב"ע החלה על החלקה : 941732 סעיף חניה "התכנית פוטר מהתקנת מק"ח" אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 27/04/2025 ע"י אביגיל בן שמחון. ישנם שינויים שאינם מהותיים בין התוכנית שאושרה ע"י מחלקת השימור לבין ההרמוניקה שנבחנה יצוין כי הבניין ממוקם במתחם לשימור - על עורך הבקשה להמציא עדכון אישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם כלל לנספח הבינוי, שונה מהוראות התוכנית ופורסמו הקלות כנדרש. בבחינה נמצא כי המוצע חורג מגובה הבניה המירבי, קווי הבניין, ושלביות הביצוע המעוגנים בסטייה ניכרת, המוצע חורג מסך השטחים המותרים, ישנם שטחים שלא חושבו כלל ומרפסות מקורות לא חושבו כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי של תיקון שטחי הבניה וההערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו תואם כלל לנספח הבינוי ושונה מהוראות התוכנית ופורסמו הקלות כנדרש, אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מגובה הבניה המירבי, קווי הבניין, ושלביות הביצוע המעוגנים בסטייה ניכרת, המוצע חורג מסך השטחים המותרים, ישנם שטחים שלא חושבו כלל ומרפסות מקורות לא חושבו כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי של תיקון שטחי הבניה וההערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף. קווי בניין : קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חזית צפונית מזרחית – מוצע פיר שחרור עשן לקומת המחסנים בעומק של 3 מ' מעבר לקו הבניין בגובה של 2.31 מ', פיר זה הינו בינוי מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף אינו מתאפשר מכח התקנות – על עורך הבקשה להסיר פיר זה מהבקשה. חזית מערבית – מוצע 2 הורדות כלונסאות וקירות מעבר לקו הבניין ועד לגבול החלקה בעומק של 3 מ', כלונסאות וקירות אלו מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף אינו מתאפשר מכח התקנות – על עורך הבקשה להסיר כלונסאות וקירות אלו מהבקשה. קומת מרתף 1 , מפלס -3.23 : קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חזית צפונית מזרחית – מוצע פיר שחרור עשן לקומת המחסנים וחצר אנגלית בעומק של 3 מ' מעבר לקו הבניין, פיר זה וחצר האנגלית המוצעים אינם עומדים בתקנות, בינוי אלו מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה : להסיר את הפיר מקומת המרתף 2-. לעניין חצר אנגלית, יש להציע חצר העומדת בתקנות כפי המופיע בהרמוניקה a. חזית מערבית – מוצעות 2 חצרות אנגליים אשר אינם עומדים בתקנות – על עורך הבקשה להציע חצר העומדת בתקנות כפי המופיע בהרמוניקה a.	24/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין מרפסות חורגות מקו בניין עילי למרפסות - (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה לכאורה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, ככל ויישארו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלבויות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי: קומת גג עליון: מוצע תוספת גגות שטוחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית. הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית. המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבינוי ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות. בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת - (ראה סעיף גובה בניה). שטחי בניה: השימושים המותרים עפ"י תב"ע הם: מגורים, מסחר משרדים ומרפאות. ש. עיקרי כללי: בסך של 1,615 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי עבור מגורים: מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 1,200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: בסך של 355.89 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: בסך של 847.63 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב:		

355.89 (ע. קיים) + 847.63 (ע. מוצע) = 1,203.52 מ"ר < 1,200 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 3.52 מ"ר מהמותר. בבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו מדרגות פנימיות במניין שטח עיקרי למגורים בקומה 7, מפלס +23.42 גם לאחר שעורך הבקשה יחשב מדרגות פנימיות תהיה חריגה של 22.30 מ"ר משטחי העיקרי למגורים הכולל את 3.52 מ"ר החורגים, חריגה משטחי הבניה מהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בשטח העיקרי למגורים לכדי 1,200 מ"ר המותרים. ש. שירות כללי: בסך של 1,091 מ"ר. ש. שירות עבור מגורים: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 918 מ"ר כאשר 630 מ"ר מעל הכניסה ו-288 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 37.09 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 696.58 מ"ר כאשר 474.28 מ"ר מעל הכניסה ו-222.30 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 37.09 (ש. קיים) + 696.58 (ש. מוצע) = 733.67 מ"ר > 918 מ"ר המותרים. חישוב: 918 מ"ר (ש. שירות המותרים) - 733.67 מ"ר (ש. שירות שנוצלו) = 184.33 מ"ר נותרים לניצול. מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף למחסנים שטח המחסנים הינו 144.15 מ"ר. גובה קומת המחסנים המוצע הוא 2.27 מ' ומהווה שטח עיקרי, בכך ישנה חריגה נוספת משטחי הבניה העיקריים המוצעים בבקשה - על עורך הבקשה לצמצם את גובה קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' נטו המותרים. כללי: על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה, להטמיע את חישוב השטחים בתוכניות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות במלואם (עיקרי למרפסות, שטחי עיקר קיימים ומוצעים ושטחי השירות) יהיה ניתן לבחון את הבקשה על פניו נראה כי תהיה חריגה מהותית בשטחים העיקר המותרים למגורים דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות. מס' קומות:		

בבחינה מעמיקה הנמצא כי בקומת מרתף 2- ישנו חדר כושר המחושב כשטח עיקרי, קומת יציאה לגג הינה בגובה של 2.30 מ', גובה קומה זאת נדרשת בחישוב שטח עיקרי המהווה קומה. מס' קומות המותרים בבקשה אינו מעוגן בסטייה ניכרת, חלק מקומת המרתף מוצע לשימוש עיקרי, לנדון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה כאשר עומד במותר עפ"י תקנות - על עורך הבקשה : - להראות בחדר כושר גובה תקני לשימוש עיקרי עפ"י תקנות בגודלם של חלקי בניין (2.55 מ') נטו בקומת המרתף 2-, כך שתהיינה תקינות. - להנמיך את קומת חדר יציאה לגג לכדי 2.20 מ', כך שייחשב כשטח שירות ולא תהווה קומה נוספת. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : 27 יח"ד חדשות כאשר מתוכם 10 קיימות, סה"כ 17 יח"ד. עורך הבקשה מציג על גבי ההרמוניקה חישוב של שטחי יח"ד, בבחינה נמצא כי מס' יח"ד ושטחן אינו תואם למוצע בבקשה כמו כן נראה שלא הוצעו מס' יח"ד עד 90 מ"ר כנדרש, פורסמה הקלה על שינויים מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה להציג על גבי ההרמוניקה חישוב מעודכן של שטח כל יח"ד בנפרד התואם את המוצע. מוצע בבקשה : קומה ד', מפלס +14.75 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15,16,17,18 הכוללות ממ"ד. יח"ד מס' 17 הינה דירת רווחה וקהילה בשטח של 58 מ"ר. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כמו כן שטח הדירה קטן מהנדרש בהוראות התוכנית פורסמה הקלה על שינויים מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית – על עורך הבקשה להמציא טרם דיון את אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה. גובה בניה : מותר לפי תב"ע (הוראות) : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $26.70 + \text{מ'} = 827.00 +$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי (+28.50). עפ"י נספח בינוי : גובה מעקה הגג ההיקפי הינו $26.70 +$ ומפלס קומת הגג $25.60 +$. מעל זה מוצע חדר מדרגות משותף לגג העליון (+28.50).		

מוצע בבקשה : גובה בניה מירבי של $30.82 + 831.20 =$ וגובה של הקופינג של $28.02 + 828.40 =$ בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המרבי וגובה הקופינג המוצע בבקשה חורג מהמותר לפי הוראות התכנית ונספח הבינוי, לנושא הגובה פורסמה הקלה. עפ"י הוראות התכנית, גובה הבניה המרבי מעוגן בסטייה ניכרת, תוספת הגובה המוצעת בבקשה חורגת מהמותר – על עורך הבקשה : - להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $26.70 +$ מ' = $827.00 +$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי $(28.50 +)$. -להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי. מרפסות זיז : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 27 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.43 מ', רוחב של 1.80 מ' ובשטח של 2.57 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי וחורגת מקו בניין עילי, חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת לתוך קווי הבניין המותרים ולחשב שטח מרפסת זו במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ז', מפלס $23.42 +$: חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 24 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קו בניין ייעודי בעומק של 1.47 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות וכן מרפסות מוצעות בחזית הדרומית חושבו כקיימות, בנוסף נראה כי עורך הבקשה אינו נותן מידות מדויקות למרפסות ומבחינה שרטוט ישנו קושי בהבנת מיקומן המדויק - על עורך הבקשה : - לחשב את המרפסות המקורות במניין ש. עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. - לחשב את שטח המרפסות בחזית הדרומית בקומות ב' וג' כשטח מוצע.		

- על עורך הבקשה לשרטט את המרפסות בצורה מדויקת הכוללת את מידות המרפסת. מרפסת גג : קומה א', מפלס +4.32, חזית מערבית : * עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.80 מ', רוחב של 3.80 מ' ובשטח של 6.56 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ד', מפלס +14.75, חזית דרומית : * עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 1.47 מ', רוחב של 6.80 מ' ובשטח של 10.00 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשב חלק מקורה כשטח עיקרי ייעודי למרפסות. * עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 1.10 מ', רוחב של 2.49 מ' ובשטח של 2.74 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי וכן עורך הבקשה אינו מחשב חלק מקורה כשטח עיקרי ייעודי למרפסות. על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חצר אנגלית : מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים (3)4.09: "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 ובגובה שלא יעלה על 1.5" מוצע בבקשה : קומת מרתף 2 , מפלס -5.97 : חלק צפוני מזרחי : מוצע פיר שחרור עשן למחסנים בעומק של 2.50 מ' החורג מקו הבניין ואינו עומד במותר, שטח זה הינו בינוי מעבר לקו בניין, מחושב כשטח עיקרי ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית – לא ניתן לאשר. קומת מרתף 1 , מפלס -3.23 : חזית צפונית : מוצע הגבהת פיר שחרור עשן למחסנים, בחלק מהפיר מוצעת חצר אנגלית עבור משרד בעומק של 2.50 מ' החורג מקו הבניין		

ואינו עומד במותר, שטח זה הינו בינוי מעבר לקו בניין מחושב כשטח עיקרי ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית. חזית מערבית : עבור 2 משרדים מוצעות 2 חצרות אנגליות בעומק של 2.75 מ' החורגות מקו הבניין החצר הדרומית מערבית מקורה חלקית שטח זה הינו בינוי מעבר לקו בניין מחושב כשטח עיקרי ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית. החצרות אנגליות המהוות אוורור למשרדים וכן פיר שחרור עשן למחסנים אינם מופיעים בנספח הבינוי וחורגים מהמותר. על עורך הבקשה לצמצם את עומק וגובה חלון האנגלי כולל הפיר לכדי המותר, כך שיעמוד בתקנות בניה במרווחים עפ"י המסומן בהרמוניקה a. ברוכות פרטיות : המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, המעקה ההיקפי הינו בגובה 1.44 + מ' ממפלס קומת הגג, הגישה לבריכות הינה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור המבנה. הבריכות המוצעות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות. בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריכות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר ותוכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הבריכות המוצעות בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הבריכות המוצעות או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית. מעלית : מוצע בבקשה : מעלית מקומת המרתף מפלס 5.97 - לקומת הגג מפלס 26.60 + המעלית אינה תואמת לנספח הבינוי וחורגת מהמותר לעניין גובה הבניה המירבי המהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר. ניהול מי נגר : עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר, בבחינה נראה כי עומד במותר אולם החישוב לא ברור - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר נכון על מנת לוודא שעומד במותר.		

אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון אישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים. 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.		
בניית קומה תת קרקעית נוספת למטרת אחסנה העברת שטחים עיקריים למטרות תעסוקה מעל לקרקע לתת קרקע הקלת קווי בניין אחוריים בתת קרקע שינויים מנספח הבינוי והוראות התכנית הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי	05/11/2024	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור שפ"ע-הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים בסך 11,310 ₪	12
	אישור שפ"ע-הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 5,204 ₪ בעבור פיצוי נופי (במקום	13

	תשלום היטל כספי)	
14	אישור שפ"ע- הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל	
15	אישור מחלקת מדיניות תכנון- תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה: שינוי דירת הרווחה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצור	
16	אישור מחלקת מדיניות תכנון-תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות מול נכסים	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מגובה הבניה המירבי, המוצע חורג מסך השטחים המותרים ואף ישנם שטחים שלא חושבו כלל ועוד הערות רישויות וטכניות.

לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי של תיקון שטחי הבניה וההערות רישויות וטכניות יהא ניתן להוציא את ההרמוניקה המתוקנת לפרסום ולהביא לדיון נוסף.

שלביות ביצוע:

המוצע בבקשה לכאורה מממש את כל הבינוי המותר לנספח הבינוי, ככל ויישאו זכויות בניה שלא ימומשו בהיתר זה לא יהא ניתן להציעם או לממשם בהיתר נוסף מאחר וסעיף לשלבויות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת.

נספח בינוי :

קומת גג , מפלס +26.60 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן מוצעת מעלית עבור גישה לגג מערכות טכניות.

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 25 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק דרומי :

עבור יח"ד מס' 26 מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק מזרחי :

מוצע גג למערכות טכניות.

המוצע בבקשה אינו תואם כלל לספח הבינוי כאשר תוכננו עבור 2 יח"ד חדרי מדרגות פרטיים העולים למרפסות גג, וכן בריכות פרטיות ופיר מעלית היוצא אל הגג כאשר מפלס הגג בנספח הבינוי 25.60 + ובמוצע בבקשה מפלס קומת הגג הינו 26.60 +, יצוין כי נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניה המירבי, המעוגן בסטייה נכרת.

קומת גג עליון :

מוצע תוספת גגות שטוחים עבור חדרי מדרגות ופיר מעלית.

הגגות אינם תואמים לנספח הבינוי, כאשר מוצעים גגות לחדרי מדרגות פרטיים ולפיר מעלית היוצאים אל הגג במפלסים החורגים מהמותר בהוראות התוכנית.

המוצע בכללו אינו תואם את נספח הבינוי, צורת הבניין ותכנונו שונה באופן מהותי מהמצוין בנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה, שינויים תכנוניים רבים חורגים מהמותר בהוראות התוכנית ופורסמו על כך הקלות.

בשל שימוש ברצפות קיימות מפלסי התוכניות אינם תואמים לנספח ובשל כך קיימת חריגה בגובה הבניה המהווה סטייה נכרת. (ראה סעיף גובה בניה).

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

ש. עיקרי כלל מותר (למגורים ומסחר) : בסך של 1615 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי למגורים מותר : בסך של 1200 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי למגורים קיים : בסך של 301.01 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי למגורים מוצע : בסך של 851.12 מ"ר מעל הכניסה.

חישוב :

301.01 (ע. למגורים קיים) + 851.12 (ע. למגורים מוצע) = 1152.13 מ"ר > 1200 מ"ר המותרים.

מכאן כי נותרו 47.87 מ"ר לניצול למגורים.

ש. עיקרי למסחר : בסך של 415 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי למסחר מוצע : בסך של 458.72 מ"ר.

חישוב :

458.72 (ע. למסחר מוצע) - 415 (ע. למסחר מותר) = 43.72 מ"ר החורגים מהמותר למסחר ונלקחו מעיקרי למגורים, מכאן כי נותרו 47.87 מ"ר לניצול למגורים אשר לא ניתן לבצע שינוי משימוש לשימוש ואף לא בהקלה - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לשטח עיקרי עבור המסחר לכדי 415 מ"ר המותרים.

ש. שרות :

ש. שירות כללי מותר (למגורים ומסחר) : בסך של 1,091 מ"ר מעל ומתחת הכניסה הקובעת.

ש. שירות למגורים מותר : בסך של 918 מ"ר כאשר 630 מ"ר מעל הכניסה ו-288 מ"ר מתחת הכניסה.

ש. שירות למגורים קיים : בסך של 37.21 מ"ר מעל הכניסה.

ש. שירות למגורים מוצע : בסך של 690.46 מ"ר כאשר 475.80 מ"ר מעל הכניסה ו-214.66 מ"ר מתחת לכניסה.

חישוב :

37.21 (ש. למגורים קיים) + 690.46 (ש. למגורים מוצע) = 727.67 מ"ר > 918 מ"ר המותרים.

ש. שירות למסחר מותר : בסך של 173 מ"ר מעל הכניסה.

ש. שירות למסחר מוצע : בסך של 146.46 מ"ר כאשר 95.94 מ"ר מעל הכניסה ו-50.52 מ"ר מתחת לכניסה.

פורסמה הקלה בדבר ניווד שטחים - על עורך הבקשה לחשב שטח את החדר ליד המעלית במניין שטח שירות פעם אחת.

מס' קומות :

מותר לפי תב"ע : 9 קומות, כאשר 8 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת +קומת יציאה לגג העליון.

מס' קומות קיים : 4 קומות כאשר הינם מוצעות להריסה חלקית פרט לחלקים שנשארים לשימור.

מוצע בבקשה : תוספת 5 קומות חדשות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת.

בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת מחסנים תת – קרקעית במפלס 2- בגובה של 2.20 מ' הכוללת חדר כושר וקומת יציאה לגג בגובה של 2.20 מ'.

חישוב :

4 (קיים) + 4 (מ. מעל הכניסה) + 1 (מ. מתחת לכניסה) = 9 קומות.

בבחינה מעמיקה נמצא כי :

בקומת המרתף 2- ישנו חדר כושר המחושב כשטח עיקרי, קומת יציאה לגג הינה בגובה של 2.20 מ'

מס' הקומות המותרים בבקשה אינו מעוגן בסטייה ניכרת, חלק מקומת המרתף מוצע לשימוש עיקרי, לנידון פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה כאשר עומד במותר עפ"י תקנות כמו כן עורך הבקשה מציג גובה תקני עבור חדר הכושר בקומת המרתף שמחושב כעיקרי, קומת היציאה לגג הינה בגובה 2.20 מ' וזאת בשל הגבהת מפלס הרצפה ולא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להנמיך את התקרה בכדי ליצור גובה קומה שיחשב כשירות ואינו יחשב במס' הקומות.

מס' יח"ד :

התקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון למיקום וגודל דירת רווחה וקהילה המוצע בבקשה בתאריך 09.09.2025 ע"י אדריכלית ענת קליינמן.

תנאי העברה לגורמים בהתאם לסיכום עם ענת יהיה :

שינוי דירת הרווחה לדירה מספר 17 כפי שמופיע בתכנית המצורפת לאישור + מחסן בשטח 6.2 מ"ר עבור הדירה.

תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים.

גובה בניה :

מותר לפי תב"ע (הוראות) : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70$ מ' = $+827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג העליון כמפורט בנספח הבינוי $(+28.50)$.

עפ"י נספח בינוי : גובה מעקה הגג ההיקפי הינו $+26.70$ ומפלס קומת הגג $+25.60$. מעל זה מוצע חדר מדרגות משותף לגג העליון $(+28.50)$.

מוצע בבקשה :

גובה בניה מירבי של $+29.47 = 829.87$ וגובה הקופינג $+28.02 = 828.40$.

בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המרבי וגובה הקופינג המוצע בבקשה חורג מהמותר לפי הוראות התוכנית ונספח הבינוי, לנושא הגובה פורסמה הקלה.

עפ"י הוראות התוכנית, גובה הבניה המרבי מעוגן בסטייה ניכרת, תוספת הגבוה מוצעת בבקשה חורגת מהמותר.

על עורך הבקשה :

- להנמיך את בינוי הגובה לכדי המותר עפ"י הוראות התוכנית ונספח הבינוי, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+26.70 = 827.00$ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות לגג עליון כמפורט בנספח הבינוי $(+28.50)$.

- להנמיך את תקרת חדר המדרגות המשותף לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות כפי שמצוין בנספח הבינוי.

ג'קוזי :

קומה ג, מפלס $+26.60$:

חלק צפוני :

עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

חלק דרומי :

עבור יח"ד מס' 26 מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת ג'קוזי.

הג'קוזי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי, בנוי מבטון ובשטח של כ-9 מ"ר המהווה גודל שאינו

לגיטימי לג'קוזי, נראה כבריכה פרטית לכל דבר ועניין ומעורר ספק לגבי ייעודו, המעקה ההיקפי בגובה 1.44 מ' הגישה מתוך חדרי מדרגות פרטיים ולא מתוך חדר מדרגות משותף ואין שמירת מרחק 2.00 מ' מקונטור המבנה. בבחינה נמצא כי גם אם יוצעו כבריכות אינן עומדות במותר עפ"י מסמך המדיניות.

בנוסף, הגבהת מעקה ההיקפי הנדרש עבור הבריכות אינו ניתן למימוש מאחר וכבר כעת בבקשה הגובה חורג מהמותר וכל תוספת גובה נוספת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, במתכונת זו לא ניתן לאשר את הג'קוזי המוצע בבקשה – על עורך הבקשה להסיר את הג'קוזי המוצע או לחילופין להראות עמידה במדיניות מהנדס העיר ובגובה המותר בהוראות התכנית.

מעלית :

עפ"י התב"ע: "גובה הבניה המירבי הינו 26.60+ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות יציאה לגג העליון"

מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס 6.50- לקומת הגג מפלס 26.60+ המעלית אינה תואמת לנספח הבינוי וחורגת מהמותר לעניין גובה הבניה המירבי המהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להנמיך את פיר המעלית המוצע לכדי שיעמוד בגובה המותר.

הנחיות מיוחדות/שימושים :

מותר עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.2.2 (ב) :

"ב. 2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו יירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן"- תנאי זה ייעשה בהערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר.

"3. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה"- תנאי שיירשם בהיתר.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן התואם למוצע במדויק.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור שימור נוסף לתוכנית סופית שתאושר לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים.

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2023/0046.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן שלום יחיאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שד משה דיין 30 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31306	32	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 24/05/16 בת.ב. 00.0046/2023 עבור "תוספת מרפסות זיז בבניין מגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 90.31 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 5 קומות למגורים מעל קומה מפולשת, ברחוב משה דיין 30 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31306 חלקה : 32.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.80 :

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית הכוללת הגדלת חלון לדלת.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

קומה ג', מפלס +8.70 :

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

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

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 07/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר / לתקן : מרפסות זיז : חזית צפונית : - לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב – 40 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. לא ניתן לאשר : מרפסות זיז : חזית מערבית, מזרחית : בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז המוצעות לא ניתן לאשר היות ובודדות בחזית ולא עומדות בהנחיות מ"ע - על עורך הבקשה להסיר מרפסות אלה מהבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3381א תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

* תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995 אזור מגורים 2 מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3381 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות. מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עומק - ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע :		

נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +5.80 : חזית צפונית, צידי : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ', רוחב 11.09 מ' ושטח של 22.2 מ"ר (14 מ"ר מקורה). חזית מזרחית, צידי : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', רוחב 4.20 מ' ושטח של 8.40 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.70 : חזית צפונית, צידי : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', רוחב 7 מ' ושטח של 14 מ"ר חזית מערבית, אחורי : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', רוחב 2.75 מ' ושטח של 5.5 מ"ר בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז בחזית הצפונית עומדות בהנחיות מהנדס העיר ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף נמצא תוכנית צל למרפסות, אך מרפסות בחזית מזרחית ומערבית לא ניתן לאשר היות ובודדות בחזית ולא עומדות בהנחיות מ"ע - על עורך הבקשה : - להסיר מרפסות אלה מהבקשה. - לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב – 40 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה :		

לא רלוונטי.		
בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסת זיו בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים.	16/09/2025	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

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר / לתקן :

מרפסות זיו :

חזית צפונית :

- לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב – 40 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע.

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

- לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

לא ניתן לאשר :

מרפסות זיז :

חזית מערבית, מזרחית :

בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז המוצעות לא ניתן לאשר היות ובודדות בחזית ולא עומדות בהנחיות מ"ע - על עורך הבקשה להסיר מרפסות אלה מהבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2006/0310.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה בחזית בהתאם לתב"ע, ממ"ד בעורף ומרפסות בחזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפרינצלס שלמה יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מילר אשר
מתכנן השלד	מהנדס וובר שמואל אריה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

קדושת אהרון 3 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
8552	תחילת תוקף	26/09/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 4 קומות למגורים מעל קומת מחסנים ומקלט.

ברחוב קדושת אהרון 3 בשכונת הקריות החסידיות. גוש : 30299 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת תוספת לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד.

קומה ב', מפלס +3.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת תוספת לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד וכן מרפסת זיז.

קומה ג', מפלס +6.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת תוספת לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד.

קומה ד', מפלס +9.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעת מרפסת גג.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" ממ"ד מחוץ לקווי בניין".

"מרפסות זיז מחוץ לקווי הבניין בחזית הבניין".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 05/11/2024.

לבקשה הנידונה התקבלה התנגדויות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד : ההתנגדות לבקשה זו מדברת על בינוי הממ"ד, ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ומרפסות זיז (ראה סעיף ממ"ד / מרפסות זיז). מרפסות זיז : על עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות : על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצחוב להריסה כתנאי להיתר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה. 1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד. 2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד. 3. הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית. -עורך הבקשה הזיז את מיקום הממ"ד 10 ס"מ.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8552 תחילת תוקף : 26/09/2005 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 2025/04/29 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה תוספות תואמות נספח בינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי יובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שינוי מנספח הבינוי וכן יש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לכדי המותר וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. - בתאריך 2025/09/17 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8552 תחילת תוקף 26/09/2005 אזור מגורים מיוחד. * תכנית מתאר 62'.	30/09/2025	חוות דעת תכנונית

* תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 8552 אין סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כולל נספח בינוי מחייב לעניין מס' הקומות המרבי וגובה הבניה המירבי. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת. קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת. קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת. שונה מנספח ומוצע בבקשה : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד. קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.		

חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד וכן מרפסת זיז. קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד. קומה ד', מפלס :+9.00 חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג. חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9 ט : 1. "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה שהיא" 2. "הבניה על הגג הקיים תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו מלמטה למעלה עפ"י המותר בתב"ע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ומרפסות זיז (ראה סעיף ממ"ד / מרפסות זיז). שטח בניה : מותר לפי תב"ע : עבור מגרש זה מכח תכנית 8552 סך כולל של 924 מ"ר שטח מירבי. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 58.25 מ"ר.		

בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך בבחינת הבקשה נראה על פניו כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי לכן - אין מניעה לאשר. ממ"דים : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות. מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, וישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. מוצע בבקשה : חזית דרומית מזרחית : קומה א' מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ב' מפלס +3.00 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ג' מפלס +6.00 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ד' מפלס +9.00 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"דים המוצעים חורגים מקווי הבניין המאושרים לנדון פורסמה הקלה בדבר "ממ"ד מחוץ לקווי בניין" וכן המוצע בבקשה עומד בשטח המותר התקבל תכנית צל לעמודה המקבילה לכן - אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח – קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית :		

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית ברוחב 7.30 מ', בעומק 1.30 מ' ובשטח של כ- 9.49 מ"ר (3.12 מ"ר מקורה). קומה ב' מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית ברוחב 4.90 מ', בעומק 1.30 מ' ובשטח של כ- 6.51 מ"ר (3.12 מ"ר מקורה). חזית דרומית מזרחית : מוצע, מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מטר בשטח של 22.3 מ"ר. קומה ג' מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב 2.51 מ', בעומק 1.30 מ' ובשטח של כ- 3.26 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז חורגות מקווי הבניין המאושרים וכן לא בהנחיות מהנדס עיר - מרווח הקיים הוא 15.3 מטר * 40% = 61.2 מטר. -על עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +9.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 70.20 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הגג בתוך קווי הבניין המאושרים וכן עומדת בשטח המותר – לכן אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 06/08/25 מאת כהנה ענבל. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה. 1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד. 2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד. 3. הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית. עורך הבקשה הזיז את מיקום הממ"ד 10 ס"מ.		
פרסום : הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד עבור הקלות לעניין חריגה מקו בניין לממ"ד וחריגה מקו בניין למרפסות גם לעניין לבניה בשונה מנספח הבינוי. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר אישור שפ"ע: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה 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 : הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו מוצע בבקשה תוספות תואמות נספח בינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי יובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שינוי מנספח הבינוי וכן יש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לכדי המותר וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת נספח בינוי : מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בניה בשונה מנספח בינוי מרפסות זיז :	06/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר אישור שפ"ע : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן : 1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד 2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד 3. הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת 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 : 8552 תחילת תוקף : 26/09/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 8552 תחילת תוקף 26/09/2005 אזור מגורים מיוחד תוכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט מס' 1, נספח הבינוי הינו שותק דהיינו מחייב תואם נספח בינוי \ מוצע בבקשה : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת	01/04/2025	חוות דעת תכנונית

קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת תוספת לדירה קיימת לא תואם נספח בינוי ומוצע בבקשה : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד וכן מרפסת זיז קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד קומה ד', מפלס +9.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד		

המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי כאשר הנספח הינו שותק דהיינו מחייב כאשר אל פורסמה הקלה לעניין בינוי בשונה מנספח כאשר השינוי בנספח הינו בממ"דים ובמרפסות זיז ופורסמו הקלות לעניין חריגה מקו בניין לממ"ד וחריגה מקו בניין למרפסות וע"כ – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בניה בשונה מנספח בינוי שלביות ביצוע : בהוראות התוכנית סעיף 9(ט) : 1.הבניה תבוצע בלשבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה 2.הבניה על הגג הקיים תבוצע בהינף אחד המוצע בבקשה הינו מלמטה למעלה עפ"י המותר בתב"ע קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לצורך מרפסות זיז וממ"דים (ראה סעיף מרפסות) (ראה סעיף ממ"דים) שטח בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י התב"ע : 797.75 מ"ר קיים עפ"י ההרמוניקה : 474.33 מ"ר מוצע בבקשה : 58.05 מ"ר בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה לא חשב את כלל הבניין ע"מ לוודא עמידה בשטחים המותרים אך ניתן לראות שהתוספות המוצעות תואמות נספח בינוי		

מספר קומות : המוצע בקשה אינו מהווה תוספת קומות גבהים : המוצע בבקשה הינו לתוספות לדירות בקומות הקיימות ולא מהווה שינוי בגובה מרפסות זיז : קומת א', מפלס +0.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.80 מטר בשטח של 13.15 מ"ר כאשר 8.72 מ"ר מתוכה הינה מקורה קומה ב', מפלס +3.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 180 מטר בשטח של 8.82 מ"ר כאשר 4.30 מ"ר מתוכה מקורה חזית דרומית מזרחית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מטר בשטח של 3.52 מ"ר קומה ג', מפלס +6.00 : חזית צפונית מערבית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מטר בשטח של 6.15 מ"ר המרפסות המוצעות בחזית צפונית מערבית דהיינו חזית קדמית חורגות מהמותר כאשר בקו בניין קדמי מותר לחרוג בעומק של 2 מטר או 40% מהמרווח עפ"י הקטן כאשר המרווח הינו 3.20 מטר וע"כ 40% מהמרווח ניתן לחרוג בעומק של כ-1.30 מטר על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית הקדמית לעומק של 40% מהמרווח דהיינו לעומק של 1.30 מטר		

מרפסת גג : קומה ד', מפלס +9.00 : חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 16.69 מ"ר בתוך קווי הבניין ממ"דים : קומת א', מפלס +0.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות קומה ב', מפלס +3.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות קומה ג', מפלס +6.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות קומה ד', מפלס +9.00 : חזית דרומית מזרחית : מוצע ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות הממ"דים המוצעים מחוץ לקוו בניין צידי עפ"י מדיניות מהנדס עיר בכפוף לפרסום הקלה כאשר פורסמה הקלה לעניין הממ"דים וכן מוצגת תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 9(ו) : תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה / פירוק סגירת מרפסות לא חוקית, כמסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב – על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר		

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 04/03/2025 ע"י טליה אלגרבל אישור שפ"ע : התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת שפ"ע – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספות תואמות נספח בינוי כאשר מוצע ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי יובא להכרעת הוועדה להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שינוי מנספח הבינוי וכן יש לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לכדי המותר וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת להלן : 1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד 2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד 3. הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית"		

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת		
ממ"ד מחוץ לקווי בניין מרפסות זיו מחוץ לקווי הבניין בחזית הבניין.	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

ההתנגדות לבקשה זו מדברת על בינוי הממ"ד, ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד ומרפסות זיו (ראה סעיף ממ"ד / מרפסות זיו).

מרפסות זיו :

על עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פקט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיו המוצעות.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את הבניה הלא חוקית בצהוב להריסה כתנאי להיתר.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

1. הממ"ד חורג מגבול דירת המבקש ונוגס בדירת המתנגד.

2. סלום המבקש נוגס שלא כדין בשטח המתנגד.

3. הבקשה המבוקשת ע"י המבקש אינה תואמת את התוכנית.

-עורך הבקשה הזיז את מיקום הממ"ד 10 ס"מ.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1985/0223.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישיבת נהר שלום מקובלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אלפנדרי 10, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
670596	תחילת תוקף	29/05/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת, בחלקה הנ"ל לא קיימים היתרים קודמים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה היסטורי לשימור קיים ובו 3 יח"ד. המבנה בן 2 קומות מעל הקרקע למגורים וקירות משותפים לחלקות צמודות. ברחוב אלפנדרי 10 שכונת מקור ברוך. גוש : 30072 חלקה : 7

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.13 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה.
קומה ב', מפלס +6.65 מוצעת :

מוצע קומה חדשה ובה יח"ד חדשה מס' 4, הכוללת חדר מחוץ וחדר מגורים.

חזית צפונית - עבור יח"ד 4 מוצע מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית - מוצע חדר מדרגות ופודסט כניסה לדירה המוצעת.

מוצע איזור עבור מערכות טכניות.

קומה ג', מפלס +9.80 מוצעת :

מוצע קומה חדשה ובה יח"ד חדשה מס' 5, הכוללת חדר מחוץ וחדר מגורים.

חזית צפונית - עבור יח"ד 5 מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית - מוצע חדר מדרגות ופודסט כניסה לדירה המוצעת.

מוצע איזור עבור מערכות טכניות.

קומת גג, מפלס +12.95 :

מוצע גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7. בחלקה בעלים יחיד ע"פ נסח טאבו (הקדש ציבורי) שהינו מבקש הבקשה.

הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית

המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה . המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא ו חריגות מקווי בניין המאושרים כמפורט : בינוי החורג מקו בניין צפוני : המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. נספח בינוי : קומה א', מפלס 3.13+ חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ב', מפלס 6.65+ : המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ג', מפלס 9.80+ : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוזה, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. שטחי בניה :		

ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. מס' קומות : האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חזית צפונית במפלסים $+3.13$, $+6.65$ ו- $+9.80$: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש. על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת,		

לטענת המתנגד : ***המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות ה-20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6". ***בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור". - בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה. חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 670596 תחילת תוקף : 29/05/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 670596 תחילת תוקף 29/05/2021 אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62 ' . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט וחריגה מקווי הבניין מחוץ לגבולות המגרש. בבקשה מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין ומגבול מגרש בחזית צפונית ותוספת קומה מעל המותר דבר המהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות זיז ומס' קומות).	10/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא ו חריגות מקווי בניין המאושרים כמפורט : בינוי החורג מקו בניין צפוני : המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1: "הבניה תהיה בהינף אחד לכל חלקה" - הבינוי מוצע עבור חלקה מס' 7 המהווה חלקה בנפרד. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1 ומחייב לנושא השימור. מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח : קומה א', מפלס +3.13 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה. האומנם מרפסת הזיז מופיעה בנספח הבינוי בחריגה מקו בניין קדמי וגבול מגרש, אך נספח הינו מנחה פרט להנחיות שימור, מכאן כי המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ב', מפלס +6.65 מוצעת : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 4 חדר מחוזק, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 4 תוספת		

הקומה כולה תואמת נספח בינוי, האומנם מרפסת הזיז מופיעה בנספח הבינוי בחריגה מקו בניין קדמי וגבול מגרש, אך נספח הינו מנחה פרט להנחיות שימור, מכאן כי המרפסת המוצעת מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ג', מפלס +9.80 מוצעת : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוזה, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. קומת גג, מפלס +12.95 : גג הרעפים תואם את נספח הבינוי, אך ישנה בעיה לעניין מספר הקומות כנגזרת. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תבע : בסך של 600 מ"ר כאשר כולו מעל הכניסה הקובעת. ע. קיים בבקשה : בסך של 134.88 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה : בסך של 131.83 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $134.88 \text{ (ע. קיים)} + 131.83 \text{ (ע. מוצע)} = 266.71 \text{ מ"ר} > 600 \text{ מ"ר}$, נראה כי המוצע עומד במותר. אך עורך הבקשה נדרש לחשב את הבינוי הצמוד בקיר משותף אשר שטחי בניה נתנו בהוראות גם עבורו – על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. ש. שירות : ש. מותר עפ"י תבע : בסך של 95 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. קיים בבקשה : בסך של 39.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. מוצע בבקשה : בסך של 25.59 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. $39.76 \text{ (ש. קיים)} + 25.59 \text{ (ש. מוצע)} = 65.35 \text{ מ"ר} > 95 \text{ מ"ר}$, נראה כי המוצע עומד במותר.		

אך עורך הבקשה נדרש לחשב את הבינוי הצמוד בקיר משותף אשר שטחי בניה נתנו בהוראות גם עבורו – על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. גובה בניה : מותר לפי הוראות : גובה בניה מירבי של 15.45 + (אבסולוטי +822.33). מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי של 15.45 + (אבסולוטי +822.33). מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 2 קומות. מוצע בבקשה : מוצעות 2 קומות חדשות נוספות מעל 2 קיימות, סה"כ 4 קומות. האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 7 יח"ד (ל-2 החלקות יחד). מס' יח"ד קיים : ב-2 החלקות 4 יח"ד (אחת לא מאושרת), בחלקת המבקש בסך של 2 יח"ד . מוצע בבקשה : בבקשה מבוקשות 2 יח"ד חדשות בנוסף ל - 3 קיימות, סה"כ 5 יח"ד. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חזית צפונית במפלסים 3.13 + , 6.65 + ו- 9.80 : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש. על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין		

מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. הריסות : סעיף 4.1.4 "תנאי למתן היתר בניה לכל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והמפגעים החזותיים מהבניין של מגישי הבקשה להיתר" – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. בקרה הנדסית : התקבל אישורו של אינג' דייגו פרסובסקי ע"ג תכנית מוצעת ומסמך חו"ד ביום 2022/8/11. אישור שימור : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור ביום 08/09/25 ע"י צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 21.2.2024 ע"י שלומי רוטלוי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד :		

***המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות ה-20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6". ***בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור". - בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה. חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד. המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.		

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
כן	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
	תברואה - יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר	11
	דרכים - תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים.	12

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה. המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע טכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים כמפורט:

בינוי החורג מקו בניין צפוני:

המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק.

מרפסות זיז:

מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר.

נספח בינוי:

קומה א', מפלס 3.13 + חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת.

קומה ב', מפלס 6.65 + : המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת.

קומה ג', מפלס 9.80 +:

מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטייה ניכרת

מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים.

ש. שירות:

על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים.

מס' קומות:

האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה.

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה :

חזית צפונית במפלסים $+3.13$, $+6.65$ ו- $+9.80$: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש.

על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד :

*"המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות ה-20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6".

*"בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור".

- בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה.

חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2015/0358.02</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית וגשרונים, תוספת בניה ושינוי גג רעפים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טביסל דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חינוסקי מיכל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

נבון 14, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30072ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
938761	תחילת תוקף	09/07/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 06/07/2017 בת.ב. 2015/358.00 עבור "בניין חדש על גבי מבנה לשימור" בהיתר זה אושרו

191.46 מ"ר לשטח עיקרי ו-205.60 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 23/02/2025 בת.ב. 2015/358.01 עבור "תוספת בניה על הגג והוספת 2 יח"ד, הכשרת מחסנים בקומת מרתף" בהיתר זה אושרו 72.15 מ"ר לשטח עיקרי ו-145.84 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף למחסנים וגג רעפים חלקי, לבניין יצא היתר לתוספת קומה בתאריך 23.02.2025 שלא נבנתה אולם ההיתר הינו בתוקף, הבניין משמש למגורים ברחוב נבון 14, בשכונת מקור ברוך גוש : 30072 , חלקה : 60.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

חזית צפונית :

מוצע פיר מעלית בשטח מחסנים קיים והריסת קירות פנימיים.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת בצמוד לקיר קיים.

קומה א' , מפלס +3.00 , +3.90 :

חזית צפונית :

מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת.

מוצע גשרון מחומרים קלים המחבר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 3.

קומה ב' , מפלס +6.00 , +6.90 :

חזית צפונית :

מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת.

מוצע גשרון מחומרים קלים המחבר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 5.

קומה ג' , מפלס +9.00 , +9.90 :

חזית צפונית :

מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת.

מוצע גשרון מחומרים קלים המחבר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 7.

חזית מזרחית :

מוצע פריצת 4 חלונות.

חזית מערבית :

מוצע פריצת 4 חלונות.

כללי :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעים שינויים בשיפוע הגג (עפ"י דרישת מח' שימור), שינויים בחדר מחוזק והגדלת שטח הדירה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעים שינויים בשיפוע הגג (עפ"י דרישת מח' שימור), שינויים בחדר מחוזק והגדלת שטח הדירה.

קומה ג, מפלס +12.30, +13.20 :

חזית צפונית :

מוצע גג קל עבור פיר מעלית.

חזית מזרחית :

מוצע אטימת 2 חלונות גג ומוצעים 2 חלונות קוקייה.

חזית מערבית :

מוצע אטימת 2 חלונות גג ומוצעים 2 חלונות קוקייה.

כללי :

עבור יח"ד מס' 7 מוצע שינוי שיפוע גג רעפים מזרחי והגבהת חלל גג הרעפים.

עבור יח"ד מס' 8 מוצע שינוי שיפוע גג רעפים מערבי והגבהת חלל גג הרעפים וכן סגירת חלון בגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. " שינוי מנספח בינוי עבור תוספת שטחים, שינוי חדר מחוזק, שינוי בגג רעפים בחזיתות פנימיות, פריצת חלונות ותוספת מעלית וגשרונים".

2. "עבור תוספת בניה, מעלית וגשרונים - מעלית וגשרונים מכח תוכנית 5022".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 22/07/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60.

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	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח עיקרי לכל יח"ד באופן שווה ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר. ש. שירות : - על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח שירות לכל יח"ד באופן שווה ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר. ניהול מי נגר : - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : - על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן הכולל את השינויים בגג עפ"י דרישת מחלקת השימור ואת התיקונים הנדרשים. אישור שימור : - על עורך הבקשה להמציא לידי הצוות המקצועי הרמוניקה מעודכנת התואמת במדויק להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת השימור. חווה דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 938761 תחילת תוקף : 09/07/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 938761 תחילת תוקף 09/07/2022 אזור מגורים 3. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ה) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, מספר הקומות המפורטים בנספח הבינוי, פגיעה או הריסה חלקית של חזיתות לשימור, המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר מוצעת מעלית חיצונית בחצר פנימית קיימת וכן מוצע גשרון המחבר בין המעלית לפודסטים קיימים בחריגה מקו בניין צידי. לעניין מעלית חיצונית החורגת מקו הבניין – (ראה סעיף מעלית).	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "תוספת קומה הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו תוספת מעלית וגשרונים ושינויים בקומה ג' וקומת הגג שאושרו בהיתר ואינו כולל תוספת קומה - כמותר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה הבנייה המירבי, מס' הקומות ונושא השימור. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצע פיר מעלית בשטח מחסנים קיים והריסת קירות פנימיים. קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת בצמוד לקיר קיים. קומה א' , מפלס +3.00 , +3.90 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מוצע גשרון מחומרים קלים המחובר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 3. קומה ב' , מפלס +6.00 , +6.90 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מוצע גשרון מחומרים קלים המחובר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 5. קומה ג' , מפלס +9.00 , +9.90 : חזית צפונית :		

מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מוצע גשרון מחומרים קלים המחובר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 7. חזית מזרחית : מוצע פריצת 4 חלונות. חזית מערבית : מוצע פריצת 4 חלונות. כללי : עבור יח"ד מס' 7 מוצעים שינויים בשיפוע הגג (עפ"י דרישת מח' שימור), שינויים בחדר מחוזק והגדלת שטח הדירה. עבור יח"ד מס' 8 מוצעים שינויים בשיפוע הגג (עפ"י דרישת מח' שימור), שינויים בחדר מחוזק והגדלת שטח הדירה. קומה גג , מפלס +12.30 , +13.20 : חזית צפונית : מוצע גג קל עבור פיר מעלית. חזית מזרחית : מוצע אטימת 2 חלונות גג ומוצעים 2 חלונות קוקייה. חזית מערבית : מוצע אטימת 2 חלונות גג ומוצעים 2 חלונות קוקייה. כללי : עבור יח"ד מס' 7 מוצע שינוי שיפוע גג רעפים מזרחי (חזית פנימית) והגבהת חלל גג הרעפים. עבור יח"ד מס' 8 מוצע שינוי שיפוע גג רעפים מערבי (חזית פנימית) והגבהת חלל גג הרעפים וכן סגירת חלון בגג. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר בשטח פיר המעלית עפ"י הנספח ישנו חלון אוורור עליון למחסנים וכן מוצע שינוי שיפוע גג הרעפים בחזיתות פנימיות מעל יח"ד 7 ו-8 וע"י כך שטח יח"ד גדול מהמוצע בנספח הבינוי בנוסף מוצע פריצת חלונות בקומה ג' ובגג הרעפים שאינם תואמים לנספח הבינוי. כאשר פורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי עבור תוספת שטחים, שינוי חדר מחוזק, שינוי בגג רעפים בחזיתות פנימיות, פריצת חלונות ותוספת מעלית וגשרונים"- כמותר.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 344 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 62.64 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר) : בסך של 317.16 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 344 (ע. מותר) - 317.16 (ע. מאושר בהיתר) = 26.84 מ"ר (שטחים הנותרים לניצול) 26.84 מ"ר / 8 יח"ד = 3.35 מ"ר. סה"כ נותר לניצול 3.35 מ"ר עבור כל יח"ד. ש. עיקרי מוצע : בסך של 11.23 מ"ר כאשר 5.07 מ"ר עבור יח"ד מס' 7 ו-6.16 מ"ר עבור יח"ד מס' 8. מכאן שהמוצע בבקשה עבור יח"ד אלו חורג מהמותר - על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח עיקרי לכל יח"ד באופן שווה ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 372 מ"ר כאשר 201 מ"ר מעל הכניסה ו-171 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 10.46 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י היתר) : בסך של 346.87 מ"ר כאשר 193.87 מעל הכניסה ו-153 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 201 מ"ר (ש. מותר) - 193.87 (ש. מאושר בהיתר) = 7.13 מ"ר (שטחים הנותרים לניצול). 7.13 מ"ר / 8 = 0.89 מ"ר. סה"כ נותר לניצול 0.89 מ"ר עבור כל יח"ד. ש. שירות מאושר בהיתר עבור קומה ג' למרחב מוגן : 20.60 מ"ר ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : 10.46 מ"ר חישוב :		

13.01 מ"ר (ש. שירות מוצע) + 10.46 מ"ר (ש. שירות קיים) = 23.47 מ"ר. 23.47 מ"ר (סך ש. שירות עבור מרחב מוגן בקומה ג') - 20.60 מ"ר (ש. שירות מאושר בהיתר) = 2.87 מ"ר (ש. שירות מוצע). מכאן שהמוצע בבקשה עבור יח"ד אלו חורג מהמותר ולא חולק באופן שווה - על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח שירות לכל יח"ד באופן שווה ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 5 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת כמפורט בנספח הבינוי ומעוגן בסטייה ניכרת. מס' קומות קיים: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 למחסנים מתחת לכניסה. מס' קומות מאושר בהיתר בתיק מס' 2015/358.01 : 5 קומות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה, ההיתר הינו בתוקף. מוצע בבקשה: תוספת מעלית וגשרונים ושינויים בקומה ג' ובקומת הגג המאושרות בהיתר, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 8 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 6 יח"ד. מאושר בהיתר בתיק מס' 2015/358.01 : 8 יח"ד, ההיתר הינו בתוקף. מוצע בבקשה: שינויים ביח"ד 7 ו-8 המאושרות בהיתר, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 14.30 + מ' = 825.80+, כמצוין בנספח הבינוי ומעוגן בסטייה ניכרת. מאושר בהיתר בתיק מס' 2015/358.01 : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 14.30+, ההיתר הינו בתוקף. מוצע בבקשה: תוספת מעלית וגשרונים וכן שינוי שיפוע גג		

הרעפים בחזיתות פנימיות, המוצע עומד בתחום גובה הבניה המותר -אין מניעה לאשר. 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' : "בבנין 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 -2.50 : חזית צפונית : מוצע פיר מעלית בשטח מחסנים קיים והריסת קירות פנימיים. קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת בצמוד לקיר קיים. קומה א' , מפלס +3.00 , +3.90 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מוצע גשרון מחומרים קלים המחבר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 3. קומה ב' , מפלס +6.00 , +6.90 : חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מוצע גשרון מחומרים קלים המחבר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 5. קומה ג' , מפלס +9.00 , +9.90 :		

חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מוצע גשרון מחומרים קלים המחבר בין המעלית המוצעת לפודסט כניסה קיים לדירה מס' 7. קומה גג , מפלס +12.30 , +13.20 : חזית צפונית : מוצע גג קל עבור פיר מעלית. המעלית המוצעת בבקשה הינה בשונה מנספח הבינוי וחורגת מקו הבינין . בבחינה נמצא כי המעלית מוצעת בצמוד לקיר קיים המתכונן על גבול החלקה כאשר המרווח בין הקיר החיצוני של המעלית לגבול החלקה הינו כ-20 ס"מ ואינו עומד במותר עפ"י הוראות תוכנית 5022. בבחינת ר"צ נמצא כי בחלקה הנידונה הופק היתר בת.ב. 2015/358.01 בתאריך 23/02/2025 בו אושר בקומת הקרקע בינוי במפלס +0.80 לחלון אוורור עליון למחסנים, מאחר ופיר זה כבר אושר בהיתר מעבר לקו הבינין ובמיקום זה המעלית נותנת פתרון מיטבי לכלל הקומות אישר ר"צ את המעלית עד גבול החלקה, המעלית המוצעת תואמת במיקומה את ההנחיות הנחיות - אין מניעה לאשר. מוצע גשרון בקומות א' ב' ו-ג' המהווה מבואה ומחבר בין הבינין למעלית יצוין כי מבואה זו מקורה בקומות א' וב' ופתוחה בצדדים. מבואת המעלית המבוקשת הינה בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהווה דרך מוצא-כמותר. חלונות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) : "לא תותר קביעת חלונות לכיוון מגרשי המגורים השכנים, חלונות יופנו לכיוון רחובות שד"ל ונבון ולחצר הפנימית בלבד" מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +9.00 , +9.90 : חזית מזרחית : מוצע פריצת 4 חלונות. חזית מערבית : מוצע פריצת 4 חלונות. קומה גג , מפלס +12.30 , +13.20 :		

חזית מזרחית : מוצע אטימת 2 חלונות גג ומוצעים 2 חלונות קוקייה. חזית מערבית : מוצע אטימת 2 חלונות גג ומוצעים 2 חלונות קוקייה. כללי : עבור יח"ד מס' 8 מוצע סגירת חלון בגג. החלונות המוצעים פונים לרחובות שד"ל ונבון -כמותר. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1.2 (ט) : "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הפנוי מבינוי במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" עורך הבקשה אינו מציג על גבי ההרמוניקה חישוב מי נגר ומוצעת מעלית בקומת הקרקע- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. תימוכין קנייניים : "עבור מעלית נדרשת חתימה של 3/2 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה שאותה תשרת המעלית". בחלקה 6 תתי חלקות, בבחינה נמצא כי התקבלו 6/5 חתימות שכנים המהווים 2/3 מבעלי הזכויות, יצוין כי יצא היתר בתיק מס' 2015/358.01 שהינו בתוקף לתוספת 2 יח"ד כאשר לא עודכנו תתי החלקות בנסח הטאבו, גם לאחר תוספת יח"ד מס' החתימות עומד רב הקנייני הנדרש. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.4 : "היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413", התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 14/04/2025 ע"י איתי שרעבי, האישור תואם למוצע פרט לשינויים בגג בשל דרישת מחלקת השימור - על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן הכולל את השינויים בגג עפ"י דרישת מחלקת השימור ואת התיקונים הנדרשים.		

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 21/07/2025 ע"י יהונתן צחור, בבחינה נמצא כי עפ"י דרישת מחלקת השימור לא ניתן לאשר שינוי גג רעפים לגג שטוח – על עורך הבקשה להמציא לידי הצוות המקצועי הרמוניקה מעודכנת התואמת במדויק להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי ופורסמו הקלות כנדרש, בבחינה נמצא כי שטחי הבניה הנוותרים מהתב"ע לא חולקו באופן שווה לבעלי הזכויות 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.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/07/2025	שינוי מנספח בינוי עבור תוספת שטחים, שינוי חדר מחוץ, שינוי בגג רעפים בחזיתות פנימיות, פריצת חלונות ותוספת מעלית וגשרונים עבור תוספת בניה, מעלית וגשרונים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

- על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח עיקרי לכל יח"ד באופן שווה
ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר.

ש. שירות :

- על עורך הבקשה לחלק את הזכויות הנותרות מהתב"ע עבור שטח שירות לכל יח"ד באופן שווה
ולצמצם את המוצע עבור יח"ד 7 ו-8 לכדי המותר.

ניהול מי נגר :

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

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן הכולל את השינויים בגג עפ"י דרישת מחלקת השימור ואת התיקונים הנדרשים.

אישור שימור :

- על עורך הבקשה להמציא לידי הצוות המקצועי הרמוניקה מעודכנת התואמת במדויק להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת השימור.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1995/0708.17</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדים, מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	נעים יורם
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

המ"ג 26, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	127	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12972	תחילת תוקף	01/06/2010			
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
740746	תחילת תוקף	09/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 25/03/1996 בת.ב. 1995/0708.00 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 109.24 מ"ר לשטח עיקרי ו- 67.15 לשטחי שירות.

- בתאריך 25/02/2007 בת.ב. 1995/0708.03 עבור "הרחבת יח"ד קומה ב', תוספת קומה להרחבת יח"ד " בהיתר זה אושרו 51.48 מ"ר לשטח עיקרי ו- 67.07 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 07/06/2006 בת.ב. 1995/0708.04 עבור "הרחבת דיור בקומת הקרקע, מדרגות פיתוח וריצוף גינה " בהיתר זה אושרו 16.45 מ"ר לשטח עיקרי ו- 7.5 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 19/12/2007 בת.ב. 1995/0708.06 עבור "תוספת בניה לדירה במפלס הדירה ותוספת קומה חלקית " בהיתר זה אושרו 35.98 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 29/09/2009 בת.ב. 1995/0708.08 עבור "הרחבת יח"ד אחת בקומת הקרקע לפי תב"ע 3211 " בהיתר זה אושרו 18.72 מ"ר לשטח עיקרי ו-12.28 לשטח שירות עבור ממ"ד ו-13.50 לשטח שירות עבור מרפסות.

- בתאריך 31/05/2012 בת.ב. 1995/0708.10 עבור "תוספות לבניין קיים " בהיתר זה אושרו 30.04 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 11/01/2017 בת.ב. 1995/0708.12 עבור "תוספת בניה ו-5% השלמת גג " בהיתר זה אושרו 130.19 מ"ר לשטח עיקרי ו-85.16 לשטחי שירות.

- בתאריך 01/11/2020 בת.ב. 1995/0708.13 עבור "תוספת בניה ומרפסת זיו " בהיתר זה אושרו 94.64 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 17/01/2013 בת.ב. 2010/0686.00 עבור "תוספת לדירה קיימת " בהיתר זה אושרו 37.41 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 08/08/2012 בת.ב. 2010/0936.00 עבור "תוספת לבניין קיים " בהיתר זה אושרו 86.15 מ"ר לשטח עיקרי ו-10.92 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 03/02/2013 בת.ב. 2010/0936.01 עבור "תוספת לבניין קיים " בהיתר זה אושרו 217.00 מ"ר לשטח עיקרי ו-10.56 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 11/05/2015 בת.ב. 2011/0840.00 עבור "הרחבת 2 יח"ד עפ"י תב"ע תוספת מרפסות סגורות וריצוף חצר " בהיתר זה אושרו 30.53 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 13/07/2015 בת.ב. 2011/0840.01 עבור "הרחבת יח"ד עפ"י תב"ע + תוספת מרפסת גג" בהיתר זה אושרו 4.9 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 17/01/2019 בת.ב. 2016/0146.01 עבור "תוספת בניה -הרחבה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 17.15 מ"ר לשטח עיקרי ו-11.87 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 10/02/2019 בת.ב. 2017/0984.00 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 55.91 מ"ר לשטח עיקרי ו-25.20 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף בעל 2 כניסות המשמש למגורים ברחוב המ"ג 26, בשכונת רוממה גוש : 30235 , חלקה : 127.

מצב מוצע :

קומת קרקע (תחתונה) , מפלס -2.80 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' נעים) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מערבית :

עבור יח"ד מס' 5 (מש' הלל) :

מוצעת מרפסת קיימת להריסה.

מוצעת תוספת בניה כאשר חלקה מהווה מעטפת לבינוי המוצע בקומה המעל, מעל בינוי שלא אושר בהיתר.

מוצעת מעטפת חיצונית לקירות התוספת ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

מוצעת מרפסת גג מקורה מעל בינוי שלא אושר בהיתר.

קומה ב', מפלס +2.80 :

חזית צפונית - מערבית :

עבור יח"ד מס' 9 (מש' אקער) :

מוצעת מרפסת קיימת להריסה.

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת מעטפת חיצונית לקירות התוספת ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

מוצעים שינויים פנימיים.

קומה ג', מפלס +5.60 :

חזית צפונית - מערבית :

מוצעת מרפסת קיימת להריסה.

מוצע גג לתוספת המוצעת לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

"הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 20/05/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 127.

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	
17/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ותוספות הבניה המוצעות הינן בתחום קונטור הבניה המותר אולם התכנון הפנימי של התוספת הינו בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע ולא פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית באם הוועדה תכיר בהקלה שפורסמה המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע (תחתונה) , מפלס 2.80- : חזית מערבית : המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם ישנם שינויים פנימיים והתוספת המוצעת אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה. בנוסף בבחינה נמצא כי ע"ב מציג שטחים קיימים שלא אושרו באף היתר וכן מראה כשטח עיקרי קיים שטח שעפ"י התב"ע מיועד למרפסת - על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים שלא אושרו בהיתר עבור יח"ד מס' 1 כשטח עיקרי מוצע בהתאמה לנספח הבינוי ולוודא עמידה המותר בהוראות התוכנית. קומה א' , מפלס 0.00+ : חזית צפונית - מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום ומידות המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה. קומה ב' , מפלס +2.80 : חזית צפונית -מערבית : המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה . בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין תוספות הבניה כאשר עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בניה בשונה משלביות הביצוע גם לעניין זה. שטחי בניה : ש. עיקרי : יח"ד מס' 1 (מש' נעים) : מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 85.99 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 63.98 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 9.26 מ"ר. חישוב : 63.98 (ע. קיים) + 9.26 (ע. מוצע) = 73.24 מ"ר > 85.99 מ"ר המותרים. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצאה אי הבנה היות ועורך הבקשה מציג על גבי קומת הקרקע (תחתונה) שטחים קיימים ומציין כי אושרו בתיק מס' 2016/146.00 בבדיקת הצוות המקצועי בנתוני המערכת נמצא כי בתיק זה כלל לא יצא היתר, בנוסף בנספח הבינוי מופיע כי ישנם שטחים המאושרים בהיתר בקומה זו בתיק מס' 1995/708.08 עפ"י תבע 3211 שלא הוכח שנבנו היות ומאוחר יותר הוגשה הבקשה 2016/146.00 המבקשת ממ"ד באותו מיקום מכח תוכנית 12972 כמו כן עורך הבקשה מציג שטח שעפ"י נספח הבינוי מיועד למרפסת כשטח עיקרי קיים - על עורך הבקשה לחשב את התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 ו- 12972 כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי התוספת שאושרה בהיתר 1995/708.08 עבור יח"ד מס' 1 אכן נבנתה ולחשב כמוצע את השטחים הנוספים מכח תוכנית 12972 ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות :		

על עורך הבקשה : - לחשב את שטח הממ"ד המוצע עבור כל יח"ד כשטח שירות מתוך סך השטח העיקרי ולוודא עמידה במותר. - לחשב את הממ"ד בקומת הקרקע כשטח שירות מוצע או לחלופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי אושר בהיתר ונבנה. - להציע פתרון מיגוני עבור יח"ד מס' 5 בשטח התוספת המוצעת. מרפסת גג : קומה א' , מפלס +0.00 : חזית צפונית - מערבית : עבור יח"ד מס' 5 (משי' הלל) מוצעת מרפסת גג מקורה מעל בינוי שלא אושר בהיתר בעומק של 1.52 מ', רוחב של 3.47 מ' ובשטח של 5.27 מ"ר. המרפסת מוצעת על בינוי קיים שלא נמצא לגביו היתר ואף שונה מנספח הבינוי כאשר במיקום זה עפ"י הנספח מוצעת מרפסת - על עורך הבקשה להוכיח שנבנה בהיתר במידה ולא ימצא היתר יש להציעו להריסה בהיתר זה. הריסות : - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 17/04/2024 ע"י אינג' מאור ברעם לבקשה מס' 435506 בתיק קודם התואם במדויק למוצע בבקשה -על עורך הבקשה להמציא הבהרה כי אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני לבקשה זו ואף תואם למוצע בבקשה לאחר התיקונים הנדרשים. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 740746 תחילת תוקף : 09/01/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12972 תחילת תוקף 01/06/2010 אזור מגורים ג'. 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (טז') : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר מוצעת מעטפת לחיזוק עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית החורגת מקו הבניין. 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'.	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין בכ-0.25 מ' - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 1. "תוספות הבניה תיבננה באופן שכל יחידות הדיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד, היתר בניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל הבניה באותה כניסה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובחלקה לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית". תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד בכל חזית". " תוספות הבניה המוצעות בקומה העליונה (רקומה ה') תיבנינה, עבור יח"ד מס' 27, 28 בהינף אחד בלבד, ועבור יח"ד 21 ו-22 גם כן בהינף אחד בלבד" "תוספות הבניה המוצעות בקומה ד' עבור יח"ד מס' 11,12,13,14 תיבנינה בהינף אחד בלבד" המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 1 ו-9 ולא לכל יח"ד הצמודות לחדר המדרגות המשותף כאשר פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה משלביות הביצוע". נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין תוספות הבנייה מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבנייה המרביים, וקווי הבניין המרביים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה: קומת קרקע (תחתונה), מפלס -2.80: חזית מערבית: עבור יח"ד מס' 1 (משי נעים): מוצעת תוספת בניה. מוצעת מעטפת חיצונית לקירות הבניין ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם ישנם שינויים פנימיים והתוספת המוצעת אינה תואמת		

במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה. בנוסף בבחינה נמצא כי ע"ב מציג שטחים קיימים שלא אושרו באף היתר וכן מראה כשטח עיקרי קיים שטח שעפ"י התב"ע מיועד למרפסת - על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים שלא אושרו בהיתר עבור יח"ד מס' 1 כשטח עיקרי מוצע בהתאמה לנספח הבינוי ולוודא עמידה המותר בהוראות התוכנית. קומה א', מפלס +0.00 : חזית צפונית - מערבית : עבור יח"ד מס' 5 (מש' הלל) : מוצעת מרפסת קיימת להריסה. מוצעת תוספת בניה כאשר חלקה מהווה מעטפת לבינוי המוצע בקומה המעל, מעל בינוי שלא אושר בהיתר. מוצעת מעטפת חיצונית לקירות התוספת ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. מוצעת מרפסת גג מקורה מעל בינוי שלא אושר בהיתר. המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום ומידות המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה. קומה ב', מפלס +2.80 : חזית צפונית - מערבית : עבור יח"ד מס' 9 (מש' אקער) : מוצעת מרפסת קיימת להריסה. מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. מוצעת מעטפת חיצונית לקירות התוספת ותפר של 10 ס"מ עפ"י דרישות נוהל בקרה הנדסית. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. מוצעים שינויים פנימיים. המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה . לעניין אופן חישוב הממ"ד - (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ג', מפלס +5.60 :		

חזית צפונית - מערבית : מוצעת מרפסת קיימת להריסה. מוצע גג לתוספת המוצעת לא לשימוש. עפ"י נספח הבינוי מוצעת הרחבה עבור יח"ד מס' 13 שאינה מוצעת בבקשה ופורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה משלביות הביצוע". בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין תוספות הבניה כאשר עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בניה בשונה משלביות הביצוע גם לעניין זה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 2735.51 מ"ר כאשר 2552.24 מ"ר מעל הכניסה ו-183.27 מ"ר מתחת לכניסה. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין שטחי בניה מירביים וכולל טבלה ייעודית המחלקת את השטחים המוצעים לפי יח"ד. יח"ד מס' 1 (מש' נעים) : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 85.99 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 63.98 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 9.26 מ"ר. חישוב : 63.98 (ע. קיים) + 9.26 (ע. מוצע) = 73.24 מ"ר > 85.99 מ"ר המותרים. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצאה אי הבנה היות ועורך הבקשה מציג על גבי קומת הקרקע (תחתונה) שטחים קיימים ומציין כי אושרו בתיק מס' 2016/146.00 בבדיקת הצוות המקצועי בנתוני המערכת נמצא כי בתיק זה כלל לא יצא היתר, בנוסף בנספח הבינוי מופיע כי ישנם שטחים המאושרים בהיתר בקומה זו בתיק מס' 1995/708.08 עפ"י תבע 3211 שלא הוכח שנבנו היות ומאוחר יותר הוגשה הבקשה 2016/146.00 המבקשת ממ"ד באותו מיקום מכח תוכנית 12972 כמו כן עורך הבקשה מציג שטח שעפ"י נספח הבינוי מיועד למרפסת כשטח עיקרי קיים - על עורך הבקשה לחשב את התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 ו-12972 כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי התוספת שאושרה בהיתר 1995/708.08 עבור יח"ד מס' 1 אכן נבנתה ולחשב כמוצע את השטחים הנוספים מכח תוכנית 12972 ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.		

יח"ד מס' 5 (מש' הלל) : מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 85.76 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 31.14 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 22.73 מ"ר. חישוב: 31.14 (ע. קיים) + 22.73 (ע. מוצע) = 53.87 מ"ר > 85.76 מ"ר המותרים. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם עבור יח"ד זו נדרש להציע ממ"ד בשל גודל התוספת המוצעת כאשר השטחים עבור כל דירה כוללים שטחים למרחבים מוגנים ויש לחשבו מתוך סך השטח העיקרי ולוודא עמידה במותר. יח"ד מס' 9 (מש' הלל) : מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 83.66 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 32.05 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 33.86 מ"ר. חישוב: 32.05 (ע. קיים) + 33.86 (ע. מוצע) = 65.87 מ"ר > 83.66 מ"ר המותרים. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם עבור יח"ד זו מוצע ממ"ד שחושב כשטח שירות ויש לחשבו בתוך בסך השטח העיקרי ולוודא עמידה במותר. ש. שירות: מותר בתב"ע: עבור יח"ד לא ניתנו שטחי שירות. ש. שירות קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 13.00 מ"ר עבור ממ"ד. ש. שירות מוצע: בסך של 12.43 מ"ר עבור ממ"ד. עפ"י הוראות התכנית בטבלה 5 סך שטחי הבניה כוללים מרחבים מוגנים כך שעורך הבקשה נדרש בחישוב הממ"ד כשטח שירות מתוך סך השטח העיקרי, לא ניתן לנייד שטח זה לשימוש עיקרי אחר. בנוסף עורך הבקשה מציג את הממ"ד בקומת הקרקע (תחתונה) כשטח שירות קיים כאשר לא נמצא היתר לגביו, כמו כן בבחינה נמצא כי התוספת המוצעת עבור יח"ד מס' 5 גדולה מ-12 מ"ר כאשר עפ"י ההנחיות נדרש להציע פתרון מיגוני עבור תוספת בניה בגודל זה כאשר גם עפ"י התב"ע שטחי הבניה כוללים		

שטחים עבור מרחבים מוגנים. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח הממ"ד המוצע עבור יח"ד כשטח שירות מתוך סך השטח העיקרי ולוודא עמידה במותר. - לחשב את הממ"ד בקומת הקרקע כשטח שירות מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי אושר בהיתר ונבנה. - להציע פתרון מיגוני עבור יח"ד מס' 5 בשטח התוספת המוצעת. 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 : תוספת בניה עבור יח"ד קיימות בקומות קרקע (תחתונה) א' וב' אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 28 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 28 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד קיימות, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : כמפורט בנספח מס' 1. גובה מבנה עפ"י נספח : 15.10 מ' קיים בבקשה : גובה מבנה 15.10 + מ'. מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד קיימות אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז :		

קומה ב' , מפלס +2.80 : חזית צפונית -מערבית : עבור יח"ד מס' 9 (מש' אקער) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.52 מ', רוחב של 3.47 מ' ובשטח של 5.27 מ"ר, מידות המרפסת המוצעת תואמות את נספח הבינוי אולם מיקום המרפסת בסטייה קלה מהמופיע בנספח כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין זה - (ראה סעיף נספח בינוי). מרפסת גג : קומה א' , מפלס +0.00 : חזית צפונית - מערבית : עבור יח"ד מס' 5 (מש' הלל) מוצעת מרפסת גג מקורה מעל בינוי שלא אושר בהיתר בעומק של 1.52 מ', רוחב של 3.47 מ' ובשטח של 5.27 מ"ר, בבחינה נמצא כי המרפסת מיקום ומידות המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין זה - (ראה סעיף נספח בינוי). בנוסף המרפסת מוצעת על בינוי קיים שלא נמצא לגביו היתר ואף שונה מנספח הבינוי כאשר במיקום זה עפ"י הנספח מוצעת מרפסת - על עורך הבקשה להוכיח שנבנה בהיתר במידה ולא ימצא היתר יש להציעו להריסה בהיתר זה. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (יא) : גדרות ומדרגות להריסה : 1. הגדרות ומהדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ונספח מס' 1 מיועדים להריסה וייהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם" בהרמוניקה שנבחנה לא מסומנות כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט) (5) : "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 17/04/2024 ע"י אינג' מאור ברעם לבקשה מס' 435506 בתיק קודם התואם במדויק למוצע בבקשה -על עורך הבקשה להמציא הבהרה כי אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני לבקשה זו ואף תואם למוצע		

בבקשה לאחר התיקונים הנדרשים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 21/07/2025 ע"י איתמר כהן. "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר". אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ותוספות הבניה המוצעות הינן בתחום קונטור הבניה המותר אולם התכנון הפנימי של התוספת הינו בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בניה בשונה משלביות הביצוע ולא פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית, כמו כן עורך הקשה מציג על גבי ההרמוניקה שטחים קיימים שלא נמצא לגביהם היתר ויש להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח או לחילופין להציע שטחים אלו בבקשה 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.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	29/04/2025	הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע

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 נוהל בקרה הנדסית עדכני לבקשה זו לאחר תיקונים נדרשים	9

**המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ותוספות הבניה המוצעות הינן בתחום קונטור הבניה המותר אולם התכנון הפנימי של התוספת הינו בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע ולא פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית באם הוועדה תכיר בהקלה שפורסמה המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומת קרקע (תחתונה) , מפלס 2.80- :

חזית מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם ישנם שינויים פנימיים והתוספת המוצעת אינה תואמת במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה. בנוסף בבחינה נמצא כי ע"ב מציג שטחים קיימים שלא אושרו באף היתר וכן מראה כשטח עיקרי קיים שטח שעפ"י התב"ע מיועד למרפסת - על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים שלא אושרו בהיתר עבור יח"ד מס' 1 כשטח עיקרי מוצע בהתאמה לנספח הבינוי ולוודא עמידה המותר בהוראות התוכנית.

קומה א', מפלס 0.00+ :

חזית צפונית - מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום ומידות המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה.

קומה ב', מפלס 2.80+ :

חזית צפונית - מערבית :

המוצע בבקשה הינו בתחום קונטור הבניה המותר עפ"י נספח אולם מוצעים שינויים פנימיים וכן מיקום המרפסת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין תוספות הבנייה .

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי שהינו מחייב לעניין תוספות הבניה כאשר עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בניה בשונה משלביות הביצוע גם לעניין זה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

יח"ד מס' 1 (מש' נעים) :

מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 85.99 מ"ר.

ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 63.98 מ"ר.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 9.26 מ"ר.

חישוב :

$$63.98 \text{ (ע. קיים)} + 9.26 \text{ (ע. מוצע)} = 73.24 \text{ מ"ר} > 85.99 \text{ מ"ר המותרים.}$$

על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אולם בבחינה נמצאה אי הבנה היות ועורך הבקשה מציג על גבי קומת הקרקע (תחתונה) שטחים קיימים ומציין כי אושרו בתיק מס' 2016/146.00 בבדיקת הצוות המקצועי בנתוני המערכת נמצא כי בתיק זה כלל לא יצא היתר, בנוסף בנספח הבינוי מופיע

כי ישנם שטחים המאושרים בהיתר בקומה זו בתיק מס' 1995/708.08 עפ"י תבע 3211 שלא הוכח שנבנו היות ומאוחר יותר הוגשה הבקשה 2016/146.00 המבקשת ממ"ד באותו מיקום מכח תוכנית 12972 כמו כן עורך הבקשה מציג שטח שעפ"י נספח הבינוי מיועד למרפסת כשטח עיקרי קיים - על עורך הבקשה לחשב את התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 ו- 12972 כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי התוספת שאושרה בהיתר 1995/708.08 עבור יח"ד מס' 1 אכן נבנתה ולחשב כמוצע את השטחים הנוספים מכח תוכנית 12972 ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח הממ"ד המוצע עבור כל יח"ד כשטח שירות מתוך סך השטח העיקרי ולוודא עמידה במותר.

- לחשב את הממ"ד בקומת הקרקע כשטח שירות מוצע או לחילופין להמציא הבהרה ממחלקת הפיקוח כי אושר בהיתר ונבנה.

- להציע פתרון מיגוני עבור יח"ד מס' 5 בשטח התוספת המוצעת.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית - מערבית :

עבור יח"ד מס' 5 (מש' הלל) מוצעת מרפסת גג מקורה מעל בינוי שלא אושר בהיתר בעומק של 1.52 מ', רוחב של 3.47 מ' ובשטח של 5.27 מ"ר.

המרפסת מוצעת על בינוי קיים שלא נמצא לגביו היתר ואף שונה מנספח הבינוי כאשר במיקום זה עפ"י הנספח מוצעת מרפסת - על עורך הבקשה להוכיח שנבנה בהיתר במידה ולא ימצא היתר יש להציעו להריסה בהיתר זה.

הריסות :

- על עורך הבקשה לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

נוהל בקרה הנדסית :

התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 17/04/2024 ע"י אינג' מאור ברעם לבקשה מס' 435506 בתיק קודם התואם במדויק למוצע בבקשה -על עורך הבקשה להמציא הבהרה כי אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני לבקשה זו ואף תואם למוצע בבקשה לאחר התיקונים הנדרשים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0468.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בריכה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גסטווירט מנחם מנדל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן יוסי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ממילא 552 , ממילא

גוש	חלקה	בשלמות
30820	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2925	תחילת תוקף	03/04/1988			
2925א	תחילת תוקף	26/08/1990			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים במערכת

מצב קיים :

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים, הכניסה לבניין מרחוב ממילא 552 בשכונת ממילא גוש : 30820 חלקה : 40.

מצב מוצע :

קומה גג , מפלס 12.60 + :

חזית דרומית מזרחית :

מוצעת בריכה במרפסת הגג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן :

1. "הקלה מנספח בינוי לשם תוספת בריכה"

כאשר תום מועד התנגדויות בתאריך 25/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 40.

הליף 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	
20/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מבואת לדחיה במתוכנת המוצעת היות ומוצע בבקשה בריכה במרפסת גג כאשר הגבה הגג מהווה סטיה נכרת בגובה הבניה עפ"י התב"ע וע"כ לא ניתן לאשר את הגבהת הגג הבריכה המוצעת במתכונת הזאת גובה בניה : עפ"י תב"ע 2925 סעיף 9 (ג) : רום הבניינים לא יחרוג מהמפלסים המצוינים בנספח 1 . המפלסים הם מפלסים אבסולוטיים מדודים על משטח גג(לא כולל מעקות)... גובה מעקה לא יעלה על הנדרש בחוק קיים בבקשה : גובה גג של 779.00 מ' מוצע בבקשה : מוצע הגבהה של חלק מרפסת הגג ב-1.40 מטר עד לגובה אבסולוטי של 780.40 מטר

במסגרת הברירה המוצעת בגג לא ניתן לאשר את הגבהה המוצעת היות וחורג מגובה הבניה כאשר גובה הבניה הינם סטיה נכרת -על עורך הבקשה להציע בריכה שלא מהווה סטיה נכרת לגובה הגג דהיינו לגובה של 779.00 מטר בריכה : -על עורך הבקשה להציע בריכה ללא הגבהת הגג -על עורך הבקשה להמציא אישור מהנדס על הברירה 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 : א2925 תחילת תוקף : 26/08/1990 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2925 תחילת תוקף בתאריך 03/04/1988, אזור מגורים 2 מיוחד א2925 תחילת תוקף בתאריך 26/08/1990 דרכים ומעברים ציבוריים תקנות התכנון והבניה.	04/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע 2925 סעיף 9 (א) : "נקבע בזאת כי כל הפרטים שעפ"י נספחים מס' 1-6 הינם מחייבים וכל סטייה מהמעטפת המקסימלית המוגדרת (לרבות גובה בניה, מס' קומות וקווי חזית) תראה כסטייה נכרת. ראה סעיף בריכה נספח בינוי : התב"ע קיימים 10 נספחים כאשר, 1-6 הינם מסמכים מחייבים ו-7-10 הינם מסמכים מנחים המדגימים את הוראות התוכנית. המוצע בבקשה כולל בריכה בשונה מנספח בינוי כאשר פורסמה הקלה"הקלה מנספח בינוי לשם תוספת בריכה" שלביות ביצוע : בתוכניות החלות בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מוצעת בריחה במרפסת הגג וכן פרגולה ללא תוספת שטחים. גובה בניה : עפ"י תב"ע 2925 סעיף 9 (ג) : רום הבניינים לא יחרוג מהמפלסים המצויינים בנספח 1 . המפלסים הם מפלסים אבסולוטיים מדודים על משטח גג(לא כולל מעקות)... גובה מעקה לא יעלה על הנדרש בחוק		

גובה רום הגג עפ"י נספח : הינו בסך של 779.00 מ' קיים בבקשה : גובה גג של 779.00 מ' מוצע בבקשה : מוצע הגבהה של חלק מרפסת הגג ב-1.40 מטר עד לגובה אבסולוטי של 780.40 מטר במסגרת הבריכה המוצעת בגג לא ניתן לאשר את הגבהה המוצעת היות וחורג מגובה הבניה כאשר גובה הבניה הינם סטיה נכרת – על עורך הבקשה להציע בריכה שלא מהווה סטיה נכרת לגובה הגג דהיינו לגובה של 779.00 מטר בריכה : מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס 12.60 + : חזית צפונית : מוצעת בריכה במרפסת הגג בגובה של 1.40 דהיינו 778.40 מ' גובה אבסולוטי -על עורך הבקשה להציע בריכה ללא הגבהת הגג -על עורך הבקשה להמציא אישור מהנדס על הבריכה המוצעת תימוכין קניינים : בחינת תימוכין קניינים נעשה בפתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות כנדרש. אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 14/09/2025 ע"י שחר פוני חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בריכה במרפסת גג כאשר הגבהה הגג מהווה סטיה		

נכרת בגובה הבניה עפ"י התב"ע וע"כ לא ניתן לאשר את הגבהת הגג הבריכה המוצעת במתכונת הזאת -על עורך הבקשה לתקן ליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות		
הקלה מנספח בינוי לשם תוספת בריכה	04/03/2025	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 ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בריכה במרפסת גג כאשר הגבהת הגג
מהווה סטיה נכרת בגובה הבניה עפ"י התב"ע וע"כ לא ניתן לאשר את הגבהת הגג הבריכה
המוצעת במתכונת הזאת

גובה בניה :

עפ"י תב"ע 2925 סעיף 9 (ג) :רום הבניינים לא יחרוג מהמפלסים המצוינים בנספח 1 . המפלסים
הם מפלסים אבסולוטיים מדודים על משטח גג(לא כולל מעקות)...

גובה מעקה לא יעלה על הנדרש בחוק

קיים בבקשה : גובה גג של 779.00 מ'

מוצע בבקשה : מוצע הגבהת של חלק מרפסת הגג ב-1.40 מטר עד לגובה אבסולוטי של 780.40
מטר

במסגרת הבריכה המוצעת בגג

לא ניתן לאשר את הגבהה המוצעת היות וחורג מגובה הבניה כאשר גובה הבניה הינם סטיה נכרת
-על עורך הבקשה להציע בריכה שלא מהווה סטיה נכרת לגובה הגג דהיינו לגובה של 779.00 מטר

בריכה :

-על עורך הבקשה להציע בריכה ללא הגבהת הגג

-על עורך הבקשה להמציא אישור מהנדס על הבריכה המוצעת

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0195.00</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה ומרפסות גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפירא דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

תחכמוני 43 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6598	תחילת תוקף	11/11/2006	1	אזור מגורים מיוחד	960

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 30/12/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 1994225.03 עבור " תוספת עבור 2 יח"ד בעמודה מזרחית ותוספת קומת גג." אושרו בסך של 77.34 מ"ר שטחים עיקריים ו- 33.27 מ"ר לשטחי שירות ו- 19.64 מ"ר לשטחי מרפסות

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב תחכמוני 43, בשכונת מקור ברוך גוש : 300911 , חלקה : 6

מצב מוצע :

קומה ב , מפלס +8.68 :

חזית מערבית :

מוצע בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת

כמו"כ מוצעת מרפסת גג

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג נוספת

קומה ג , מפלס +11.71 :

חזית מזרחית :

מוצעת סגירת מרפסת גג קיימת

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמה הקלות להלן :

1.הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי

2.הקלה בקו בניין עבור בנית קיר עם פתחים בשיעור של 10 אחוז

3.הקלה עבור קיזוז שטח עיקרי מח. מחוזק מאושר

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 90.

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

תום מועד להגשת התנגדויות הינו בתאריך 22/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר : מרפסת גג : קומה ב , מפלס +8.68 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. לא ניתן לאשר/לתקן : שטחי בניה : ש. עיקרי : את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצהוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה). - לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 6598ב תחילת תוקף : 11/11/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6598ב' אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומה ב , מפלס +8.68 : מוצע בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת כאשר הבינוי חורג מקווי הבניין המאושרים. מוצעת חריגה המותרת עפ"י תקנות בניה במרווחים דהיינו קו בניין צידי 10% לקיר עם פתחים, האומנם המוצע בבקשה עומד בחריגה המותרת עפ"י תקנות בניה במרווחים אך השטח המוצע הינו מכוח שטח עיקרי שלא ניתן לאשר אותו וע"כ לא ניתן לאשר – (ראה סעיף שטחי בניה) שלביות ביצוע : סעיף 9 (ט) : 1. "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל		

שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "תוספת הקומה המוצעת בתוכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבניה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבנה בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו מעבר למותר עפ"י התוכנית וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 שותק דהיינו "מחייב". לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית מערבית : קומה ב , מפלס +8.68 : מוצע בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת חזית מזרחית : קומה ג , מפלס +11.71 : מוצעת סגירת מרפסת גג קיימת מוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי : חזית מערבית : קומה ב , מפלס +8.68 : מוצעת מרפסת גג מוצע בבקשה בינוי שונה בחלקו מנספח הבינוי כאשר הנספח הינו שותק ופורסמה הקלה לנידון כנדרש שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : בסך של 1,338.90 מ"ר (יצוין כי בטבלת שטחים ניתנו שטחים למתחת הנכיסה הקובעת אך נראה כי ישנה טעות בתב"ע היות ועפ"י נספח וכן הוראות לעניין מס' קומות ברור כי השטחים הינם מעל הכניסה הקובעת).		

מוצע בבקשה : בסך של 5.30 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חילוץ שטח עיקרי מחדר מחוזק שחושב בהיתר קודם (תיק מס' 1994/225.03) כשטח עיקרי וניוד שטח זה להכשרת סגירת מרפסת לחדר והכשרת בינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין. 5.30 מ"ר עבור הכשרת בינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין. 6.73 מ"ר עבור הכשרת סגירת מרפסת גג. לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין . מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות. מס' קומות קיים : 4 קומות. מוצע בבקשה : תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה ההרחבה ליח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1. גובה בניה קיים : גובה מבנה 16.03 + מ' כמופיע בנספח הבינוי. מוצע בבקשה : תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת, אין שינוי בגובה הבניה. מרפסת גג :		

קומה ב , מפלס +8.68 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן עפ"י הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 08/09/2025 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הכשרה של סגירת מרפסת גג בחזית הצפונית וכן הכשרת הרחבה ליח"ד בחזית הדרומית. לא ניתן לאשר חילוץ שטח עיקרי מחדר מחוזק להרחבות אלו, בנוסף מבדיקת ר"צ את הבינוי המוצע להכשרה בחזית הדרומית אין הגיון תכנוני להכשרת עבירה ע"י הריסת קיר בחצי חזית והבלטתה ב – 50 ס"מ ומה גם שמוצע אך ורק ליח"ד זו. עורך הבקשה אינו מראה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה דבר המהווה מצג שווא. ככל ועורך הבקשה ימציא שטחי בניה נותרים למימוש ולא מכח קיזוז יהא ניתן לבחון את המוצע רק להכשרת סגירת מרפסת הגג בחזית הצפונית. מרפסות גג המוצעות בבקשה תואמות נספח בינוי ואין מניעה לאשרם - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים		

ע"ג הרמוניקה a.		
התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה בקו בניין עבור בנית קיר עם פתחים בשיעור של 10 אחוז הקלה עבור קיזוז שטח עיקרי מח. מחוזק מאושר	01/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר :

מרפסת גג :

קומה ב , מפלס +8.68 :

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.

לא ניתן לאשר/לתקן :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוץ לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוץ כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוץ עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקו בניין.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג הרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצהוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה).

- לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1990/1057.03</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 על הגג ובניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרמוני יצחק מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

שד משה דיין 69 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	18	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומה מפולשת, ברחוב משה דיין 69 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30628 חלקה: 18.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +8.40 :

חזית מזרחית :

מוצעות שתי מרפסת זיז הכוללות הגדלת חלון לדלת עבור יח"ד מס' 80,81.

קומת גג מפלס +11.20 :

מוצעות תוספות בניה על הגג הכוללות חדר מחוזה, ומרפסת גג עבור יח"ד מס' 80,81.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת חדר מחוזה".

2. "תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מ'".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 07/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק היות וחלק מהמוצע בבקשה חורג מקו הבניין ע"י קונטור הבנין וע"כ יש לפרסם הקלה כמו"כ יש להראות תכנית למתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר.
	קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חדר מחוץ – (ראה סעיף חדר מחוץ). שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי מוצע לכדי 30 מ"ר המותרים לכל יח"ד כולל המדרגות. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חדר מחוץ : על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי אכן יש בינוי מצומת לצומת ולאחר שיבהיר עניין זה לצוות המקצועי יהיה ניתן לפרסם הקלה על בינוי מצומת לצומת. מתקנים : על עורך הבקשה להראות תכנית של מתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר. חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/06 תחילת תוקף :	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

04/05/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3340 א' תחילת תוקף 27/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3340 תחילת תוקף 21/03/1985, אזור מגורים כללי. * 3340 ב' תחילת תוקף 14/03/1991, תכנית תקנון. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית 3340 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חדר מחוץ – (ראה סעיף חדר מחוץ). נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: עבור מגרש מס' 401 מכח תכנית 3340 א' סך כולל של 8,900 מ"ר שטח מירבי.		

חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל חדר מדרגות מעבר לזכויות עפ"י סעיף 9.ז. מוצע בבקשה : שטח עקרי בסך של 59.46 מ"ר (29.73 מ"ר לכל יח"ד). בבחינת הבקשה נמצא כי החדר על הגג אינו עומד בשטח המותר כאשר עורך הבקשה אינו מחשב את המדרגות בתוך 30 מ"ר המותרים לכן - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי מוצע לכדי 30 מ"ר המותרים לכל יח"ד כולל המדרגות. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מותר עפ"י הנחיות מ"ע - תחילת מרפסת תהיינה 40 ס"מ מקו הבינוי של הבניין הקיים, מרפסות בצמדים, מרפסות צל לכלל הדיירים לסוכה. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40 : חזית מזרחית : מוצעות שתי מרפסת זיז לא מקורות באורך 6 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח של 11.91 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז המוצעות עומדות בשטח ובעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף הומצא תוכנית צל למרפסות בעמודה. על עורך הבקשה : - להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חדר מחוזה : מותר עפ"י תקנות : חדר מחוזה בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +11.20 : חזית מערבית, אחורית – מוצע שתי חדרים מחוזקים בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות, עבור יח"ד מס' 80,81.		

בבחינת נמצא כי החדרים המחוזקים עומדים בשטח המותר וכן הגג מוצמד למבקשים אך חלק מהחדרים המחוזקים המוצעים ע"ג קונטור קיים החורג מקו הבניין, מדובר בחזית קדמית בה ההקלה היחידה המתאפשרת היא בינוי מצומת לצומת. - על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי אכן יש בינוי מצומת לצומת ולאחר שיבהיר עניין זה לצוות המקצועי יהיה ניתן לפרסם הקלה על בינוי מצומת לצומת. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +11.20 : חזית מזרחית – מוצעות שתי מרפסת גג לא מקורות באורך 5 מ' ובעומק 2.22 מ' ובשטח של 10.64 מ"ר עבור יח"ד מס' 80,81. בבחינה נמצא שמרפסות הגג מוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים וכן הגג מוצמד למבקשים – אין מניעה לאשר. מתקנים : עפ"י תכנית 3340 א': אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרים אלה. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה כלל ע"ג ההרמוניקה את מתקני הגג וכן לא פורסם הקלה בנידון לכן – על עורך הבקשה להראות תכנית של מתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי.		

חוות דעת אדריכלית : בבדיקת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מוכיח בינוי מצומת לצומת לעניין חריגה מקו בניין ע"ג קונטור קיים וכן לא נמצא תכנית למתקני הגג ולכן נדרש לפרסם הקלות לעניינים אלו. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מ"מ	16/09/2025	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 :

הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק היות וחלק מהמוצע בבקשה חורג מקו הבניין ע"ג קונטור הבניין וע"כ יש לפרסם הקלה כמ"כ יש להראות תכנית למתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חדר מחוזק – (ראה סעיף חדר מחוזק).

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי העיקרי מוצע לכדי 30 מ"ר המותרים לכל יח"ד כולל המדרגות.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להציע את המרפסות 40 ס"מ מתחילת הבינוי כנדרש עפ"י הנחיות מהנדס עיר.

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

חדר מחוזק :

על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי אכן יש בינוי מצומת לצומת ולאחר שיבהיר עניין זה לצוות המקצועי יהיה ניתן לפרסם הקלה על בינוי מצומת לצומת.

מתקנים :

על עורך הבקשה להראות תכנית של מתקני הגג ולפרסם הקלה בדבר.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2008/0344.05</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אוהל יהושע 6, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	119	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

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

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

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

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

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

אוהל יהושע 6 :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים.

קומה א' , מפלס +2.80 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) :

מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה).

מוצעות מדרגות חיצוניות מקומת הקרקע המהוות כניסה פרטית לדירה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב' , מפלס +5.86 :

חזית מערבית :

מוצע גג עבור תוספת הבניה המוצעת.

מוצעת פרגולה המהווה קרוי למרפסת המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

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

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 02/09/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 119.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +5.86 , חזית מערבית : על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש בתכניות ובחתכים. חוות דעת אדריכלית : על עורכת הבקשה להמציא הרמוניקה מתוקנת במלואה.
23/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1044387 תחילת תוקף : 18/02/2023

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה ביום 22.10.2025 ובה הוחלט: "לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות". התקבל ביום 18.11.2025 תכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות הצוות המקצועי כמפורט להלן: קווי בניין: קומה א', מפלס +2.80, חזית צפונית: - "על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים", בתכנית המתוקנת שהוגשה לאגף ניתן לראות כי הבינוי המוצע צומצם לתוך קו בניין - כנדרש. - "על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר", בתכנית המתוקנת שהוגשה לאגף ניתן לראות כי המדרגות הוסרו מהמוצע ומסומנות להריסה - כנדרש. - "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", בתכנית המתוקנת שהוגשה לאגף ניתן לראות כי עורך הבקשה מבצע תנאי זה במלואו - כנדרש. נספח בינוי: קומה ב', מפלס +5.86, חזית מערבית: "על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש", עורך הבקשה מסמן חלקית דרישה זו - על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת		

המוצעת אינו לשימוש בתכניות ובחתכים. שטחי בניה : ש. עיקרי : "על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק", בתכנית המתוקנת שהוגשה ניתן לראות כי הבינוי העיקרי צומצם למידות המותרות - כנדרש. ש. שירות : "בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם. על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים", בתכנית המתוקנת שהוגשה לאגף ניתן לראות כי עורכת הבקשה מחשבת את השטח של החניה המקורה במניין שטחי שירות מוצעים ואף מוכיחה בחישוב פרטני ע"ג ההרמוניקה כי לאחר מימוש כלל התבע נותרים שטחי שירות למימוש - כנדרש. תימוכין קנייניים : "על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש", בתכנית המתוקנת שהוגשה ניתן לראות כי עורכת הבקשה הטמיעה ע"ג ההרמוניקה טופס חתימות בסך של 2/3 מבעלי זכויות בחלקה כך שכעת יש תימוכין קנייניים מספקים - כנדרש. אישור מחלקת דרכים : "על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון", התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 18.11.2025 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. אישור הסדרי תנועה : "על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון", התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 18.11.2025 ע"י גב' זבריקו בת-אל – כנדרש. חוות דעת אדריכלית :		

"על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a", תוקם חלקית – על עורכת הבקשה להמציא הרמוניקה מתוקנת במלואה.		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. קווי בניין : קומה א' , מפלס +2.80, חזית צפונית : - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. - על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר. עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע. נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +5.86 : חזית מערבית : על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש. שטחי בניה :	22/10/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ש. עיקרי: על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק. ש. שירות: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם. על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. תימוכין קנייניים: על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש. אישור מחלקת דרכים: 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.		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך	14/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות, כמו כן אישור מחלקת שפ"ע אינו מתייחס לעצים הקיימים בשטח התוספת המוצעת וערך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן. קווי בניין : קומה א' , מפלס +2.80, חזית צפונית : - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. - על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר. עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע. נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +5.86 : חזית מערבית : — על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש. שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק. ש. שירות : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם.		

על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסד השטחים המותרים. תימוכין קנייניים : - על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 05.08.2025 ע"י ענבל כהנה. בבחינת הבקשה את המוצע למול הקיים בשטח נמצא כי ישנם עצים קיימים בשטח התוספת המוצעת ולא ניתנה לכך התייחסות באישור שהתקבל -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו. אישור מחלקת הדרכים : - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון. אישור הסדרי תנועה : - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1044387 תחילת תוקף : 18/02/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1044387 תחילת תוקף 18/02/2023 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין ומס' קומות המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין- (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א' , מפלס +2.80 , חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) : מוצעת תוספת בניה כאשר בחלקה חורגת מקו הבניין, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. מוצעות מדרגות חיצוניות מקומת הקרקע המהוות כניסה פרטית לדירה וחורגות מקו הבניין חריגה זו מהווה סטייה ניכרת		

מהוראות התוכנית- על עורך הבקשה להסיר את המדרגות החיצוניות מהבקשה לאלתר. עורך הבקשה אינו מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן אינו מסמן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים ואת השטח המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 א. "הרחבות ציודיות: הבניה תבוצע בשלביות של כל עמודה בנפרד". ב. "תוספת קומה: שתבוצע בנפרד ללא דילוג וללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתוכנית". ג. "הרחבות בגג: הבניה תבוצע עבור כל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתוכנית". ד. "מרפסות מוצעות: הבניה תבוצע עבור כל מרפסת בנפרד, ללא תלות ביתר התוספות המוצעות בתוכנית". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד אחת בקומה א' ולא לכלל העמודה, פורסמה הקלה בדבר "הקלה לעניין שלביות ביצוע- בניה שלא בהינף אחד עם כלל העמודה" כנדרש. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין הריסות הבניה. מוצע ומותר עפ"י נספח: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית מערבית: מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים. המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח מוצעים "עמודים למרפסות לפי הצורך" ולא לתוספת ובמוצע בבקשה מוצעים 2 עמודים לתוספת הבניה, כאשר נספח הבינוי הינו מנחה, לעניין עמודים מוצעים בשטח חניה קיימת - (ראה סעיף אישור הסדרי תנועה). קומה א' , מפלס +2.80:		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) : מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה). מוצעות מדרגות חיצוניות מקומת הקרקע המהוות כניסה פרטית לדירה. גודל התוספת המוצעת לא תואם במדויק למוצע בנספח הבינוי וחורג מקווי הבניין- (ראה סעיף קווי בניין). חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע בבקשה על פניו תואם נספח בינוי במדויק אולם בבחינה מעמיקה נראה כי מידות התוספת אינן תואמות- (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ב' , מפלס +5.86 : חזית מערבית : מוצע גג עבור תוספת הבניה המוצעת. מוצעת פרגולה המהווה קרוי למרפסת המוצעת. בקומה זו עפ"י הנספח מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד מס' 28, בבקשה מוצע גג לתוספת המוצעת מקומה א' עורך הבקשה אינו מצייין כי גג זה אינו לשימוש – על עורך הבקשה לציין על גבי ההרמוניקה כי גג התוספת המוצעת אינו לשימוש. לעניין שלביות ביצוע- (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 6,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. עבור יח"ד מס' 23 : ש. עיקרי קיים : 111.91 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 64.57 מ"ר. על פניו נראה כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בבחינה מעמיקה נמצא כי מידות התוספות המוצעות בחזית		

הצפונית ומערבית אינן תואמות במדויק למוצע בנספח הבינוי ובכך ישנה חריגה מהשטח המותר עבור יח"ד זו - על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספות המוצעות עבור יח"ד מס' 23 לנספח הבינוי במדויק. ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 2,460 מ"ר כאשר 1040 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1420 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם. על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי הבנייה הקיימים במגרש עיקרי + שירות ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/ קירוי חניה מוצעת, ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. מרפסות זיז: קומה א', מפלס +2.80: חזית מערבית: עבור יח"ד מס' 23 (מש' קצבורג) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 4.24 מ', רוחב של 2.59 מ' ובשטח של 10.98 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. הריסות: עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (י): 1. "המבנים וסגירת המרפסות המסומנים בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה, כתנאי למן היתר בניה". 2. סגירת החניות המסומנות בצהוב בנספח הבינוי מיועדת להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה מיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה". בהרמוניקה שנבחנה סומנו ההריסות הנדרשות בהתאם לנספח הבינוי בדירת המבקש. תימוכין 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 צפונית מערבית : מוצעים עמודים לבינוי המוצע מקומה א' בשטח חניה קיים. בבחינה נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש כאשר התקבלה רק חתימת המבקש ומוצעים עמודים בשטח חניה משותף, הסכמת השכנים הינה תנאי סף לפתיחת התיק- על עורך הבקשה להמציא חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ברוב הקנייני הנדרש. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.1 : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413". התקבלה הצהרת מהנדס מאת הנדסאי בניין יעקב ליפשיץ בתאריך 03.06.2025 הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים כי הבניין נבנה אחרי 1980 עפ"י היתר בניה מקורי שהופק בת.ב. מס' 1997/610.00 ואינו נדרש לחיזוקים. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 05.08.2025 ע"י ענבל כהנח. בבחינת הבקשה את המוצע למול הקיים בשטח נמצא כי ישנם עצים קיימים בשטח התוספת המוצעת ולא ניתנה לכך התייחסות באישור שהתקבל -על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו. אישור מחלקת הדרכים : המוצע בבקשה הינו הורדת עמודים של הבינוי המוצע על גבי חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו הופנה למחלקת דרכים במהלך פתיחת התיק- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון. אישור הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו הורדת עמודים של הבינוי המוצע על גבי חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו הופנה למחלקת הסדרי תנועה במהלך פתיחת התיק- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון.		

אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אולם בבחינה נמצא כי מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבניין כאשר כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית, עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתוכנית ובבחינה מעמיקה נראה כי שטח התוספת המוצעת אינו תואם במדויק לנספח הבינוי ולא ניתן לדעת אם המוצע עומד במותר, בנוסף עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים, המצאת חתימות שכנים כנדרש ואישורי הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות, כמו כן אישור מחלקת שפ"ע אינו מתייחס לעצים הקיימים בשטח התוספת המוצעת וערך הבקשה נדרש להמציא אישור מעודכן- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לענין שלביות ביצוע-בניה שלא בהינף אחד עם כלל העמודה	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

קומה ב', מפלס +5.86, חזית מערבית :

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורכת הבקשה להמציא הרמוניקה מתוקנת במלואה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2008/0344.03</u>
מספר סידורי	<u>23</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	לנדאו יחזקאל
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	לא

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 למרפסת המוצעת 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	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : 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 בזכויות 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. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9384 תחילת תוקף : 12/12/2007 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לוועד משנה ביום 22.10.2025 ובה הוחלט : "להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת של ר"צ ". התקבלה ביום 04.11.2025 תכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות הצוות המקצועי כמפורט להלן : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1044387 תחילת תוקף 18/02/2023 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין ומס' קומות המוצע בבקשה 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 מסמן על גבי ההרמוניקה את כל קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע וכן את השטח שהינו זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט – כנדרש. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 א. "הרחבות צידיות : 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 תואם נספח בינוי – כנדרש. 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 תואם נספח בינוי – כנדרש. 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 נמצא כי התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי, בנוסף לפירוט שטחים מפורט ע"ג ההרמוניקה – אין מניעה לאשר. ש. שירות : מותר בתב"ע : בסך של 2,460 מ"ר כאשר 1,040 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 1,420 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : בשטח של 41.22 מ"ר. עורכת הבקשה הטמיעה ע"ג הרמוניקה פירוט שטחי בניה לאחר התוספות ובכך מצאה כי שינם שטחי שירות הנותרים למימוש ומכוחם מציעה – אין מניעה לאשר. 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 מחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות – אין מניעה לאשר. 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 ויהרס 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" עורכת הבקשה מציעה את העמודים כפי נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.1 : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413". התקבלה הצהרת מהנדס מאת הנדסאי בניין יעקב ליפשיץ בתאריך 03.06.2025 הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים כי הבניין נבנה אחרי 1980 עפ"י היתר בניה מקורי שהופק בת.ב.		

מס' 1997/610.00 ואינו נדרש לחיזוקים. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12.06.2025 ע"י ענבל כהנה. אישור מחלקת הדרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 04.11.2025 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 03.11.2025 ע"י גב' שעיו גילי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה נוצפת על ידי ר"צ. 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	05/11/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

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"י 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. "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." "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."		
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:	19/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

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 הבניה 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 : 9384 תחילת תוקף : 12/12/2007	28/09/2025	חוות דעת תכנונית

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 צידיות: 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 המיועד 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"ח 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. מס' 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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

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.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2022/0007.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מרציאנו שלומי
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב אברהם א. שיף 19 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א5288	תחילת תוקף	13/09/2014			
א5288	תחילת תוקף	13/09/2014			
א5288	תחילת תוקף	13/09/2014			

תאור הבקשה

בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד.

כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק.

התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד

מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה.

התקבלו מסמכים כנדרש.

כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד.

תימוכין קנייני ס - לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח
 התוכנית פורסמה שוב בתאריך 2.7.2025 ולא התקבלו התנגדויות
 כעת עולה לדיון לאישור שינוי מיקום הממ"ד.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/11/2025	בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד. כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק. התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה. התקבלו מסמכים כנדרש. כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד. תימוכין קנייני ס - לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח התוכנית פורסמה שוב בתאריך 2.7.2025 ולא התקבלו התנגדויות כעת עולה לדיון לאישור שינוי מיקום הממ"ד ושאר התכונות כפי שאושרה בועדה הקודמת.
חוות דעת תכנונית	10/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5288 תחילת תוקף : 13/09/2014

ייעוד הקרקע: בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד. כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק. התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה. התקבלו מסמכים כנדרש. כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד. תימוכין קנייני ס - לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח התוכנית פורסמה שוב בתאריך 2.7.2025 ולא התקבלו התנגדויות כעת עולה לדיון לאישור שינוי מיקום הממ"ד.		
הקלה עבור בניה בשונה מנספח הבינוי העברת זכויות ממ"ד לקומת מרתף עבור מתן אוורור נאות לדירה הקיימת	12/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה עבור מחסן 8% משטח הדירה תוספת מרפסת גג במקום בינוי הקלה עבור תוספת ממ"ד ומבואה לדירה 1 בחזית צידית ומחוץ לקווי בנין		
לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד. כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק. התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה. התקבלו מסמכים כנדרש. כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד. תיומכים קיינים- לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח עולה לפרסום נוסף לפי סעיף 149 לחוק.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד. כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק. התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה.	19/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

התקבלו מסמכים כנדרש. כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד. תיומכים קיינים- לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח עולה לפרסום נוסף לפי סעיף 149 לחוק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5288א תחילת תוקף : 13/09/2014 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד. כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק. התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה. התקבלו מסמכים כנדרש. כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד. עולה לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

הוועדה מאשרת את הבינוי המבוקש וזאת בכפוף להגשת תוכנית צל הזהה למבוקש במסגרת בקשה זו לשלושת הדירות הנוספות במפלס זה בכניסות הצמודות + חתימות בעלי הדירות לבינוי עתידי זהה וזאת כתנאי להפצה לגורמים. יש להציג את קווי הבניין כנדרש בהתאם לתב"ע. מחסנים מוצעים בקומת מרתף - תכנית 5288א' מבטלת את תכנית מתאר לירושלים 62 – ע"כ לא ניתן להציע מחסנים מכוח תכנית המתאר ניתן יהיה לאפשר מחסן במידה ויוצגו שטחי שירות מכוח התכנית התקפה ולא מכוח תכנית המתאר שבוטלה. יש להציג חישוב חלחול מי נגר. תיקונים ע"ג הרמוניקה a.	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5288א' תחילת תוקף : 13/09/2014 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי	23/02/2023	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : 5022, 5166/ב', האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית מתאר 62 מבוטלת , סעיף 1.6 תכנית 5288'א'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2 ו' גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - אין חריגה . מספר יחדות הדיור המרבי זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - אין חריגה . קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - מחסן וממ"ד של דירה מס' 5 חורגת מקווי הבניין ולכן נחשב כסטייה ניכרת. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים , וכל שינוי שלהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה- סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. נספח בינוי קומת מרתף מפלס -2.50 : דירה מס' 5 משפחת מרציאנו , מוצע מחסן 8% משטח הדירה. תכנית 5288'א' מבטלת את תכנית מתאר לירושלים 62 כך שהמחסן בשטח של 8.72 מ"ר לא ניתן לאשר, בנוסף המחסן חורג מקו בניין המהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין. כמו"כ מוצע ניווד ממ"ד מקומת קרקע לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר נטו, הממ"ד הוא מכח נספח בקומת קרקע ולא בקומת מרתף – לא ניתן לאשר את הניווד והממ"ד חורג מקו בניין אשר מהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין . מוצע מדרגות פנימיות להנגשת הדירה מקומת קרקע לקומת מרתף ונוסף חצר אנגלית בגובה 1.50 מ' – לא ניתן לאשר מאחר והתוספות לא עומדות בדרישות. דירה מס' 2 משפחת לוי , מוצע מחסן 8% משטח הדירה. תכנית 5288'א' מבטלת את תכנית מתאר לירושלים 62 כך שאת המחסן בשטח של 8.45 מ"ר לא ניתן לאשר מאחר ולא עומד בדרישות ומהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין. כמו"כ מוצע ניווד ממ"ד מקומת קרקע לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר נטו, הממ"ד הוא מכח נספח בקומת קרקע ולא בקומת מרתף – לא ניתן לאשר ניווד ומהווה סטייה ניכרת מקווי הבניין. מוצע מדרגות פנימיות להנגשת הדירה לקומת מרתף ונוסף חצר אנגלית – לא ניתן לאשר מאחר והתוספות לא עומדות		

בדרישות. דירה מס' 1 משפחת מזרחי, מוצע מחסן 8% משטח הדירה. תכנית 5288 א' מבטלת את תכנית מתאר לירושלים 62 כך שאת המחסן בשטח של 8.54 מ"ר לא ניתן לאשר. כמו"כ מוצע ניווד ממ"ד מקומת קרקע לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר נטו, הממ"ד הוא מכח נספח בקומת קרקע ולא בקומת מרתף – לא ניתן לאשר ופוגע ב מוצע מדרגות פנימיות להנגשת הדירה לקומת מרתף ונוסף חצר אנגלית – לא ניתן לאשר מאחר והתוספות לא עומדות בדרישות. קומת קרקע מפלסים 0.00, 0.26, 0.47 : דירה מס' 5 מפלס 0.00 משפחת מרציאנו, מוצע תוספת בניה בשטח של 14.88 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 7.91 מ"ר- בחזית המזרחית אשר אינה תואמת את נספח הבינוי מאחר ומנויד הממ"ד לקומת מרתף לא ניתן לאשר את התכנון המוצע מאחר ופוגע בסימטריה של המבנה כולו. יש להתאים את התוספות המוצעות לנספח הבינוי בנוסף מוצע מדרגות חיצוניות ע"פ נספח- אין מניעה לאשר. דירה מס' 2 מפלס +0.47 משפחת לוי, מוצע תוספת בניה בשטח של 14.88 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 7.91 מ"ר- בחזית המזרחית אשר אינה תואמת את נספח הבינוי מאחר ומנויד הממ"ד לקומת מרתף לא ניתן לאשר את התכנון המוצע מאחר ופוגע בסימטריה של המבנה כולו. יש להתאים את התוספות המוצעות לנספח הבינוי בנוסף מוצע מדרגות חיצוניות ע"פ נספח- אין מניעה לאשר. דירה מס' 1 מפלס +0.47 משפחת מזרחי, מוצע תוספת בניה בשטח של 14.88 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 7.91 מ"ר- בחזית המזרחית אשר אינה תואמת את נספח הבינוי מאחר ומנויד הממ"ד לקומת מרתף לא ניתן לאשר את התכנון המוצע מאחר ופוגע בסימטריה של המבנה כולו. יש להתאים את התוספות המוצעות לנספח הבינוי בנוסף מוצע מדרגות חיצוניות ע"פ נספח- אין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5457.00 שהוגש מתאריך 22.04.2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני-ישנה חריגה מקו הבניין אשר מהווה סטייה ניכרת ע"פ הוראות התכנית. מספר קומות מספר הקומות המותר 4 קומות (סעיף 5). מספר קומות קיים בבניין הינו 8 מעל הכניסה, מוצעת תוספת קומה, לא פורסמה הקלה כנדרש. גבהים הגובה ע"פ נספח (סעיף 5) : +14.01 . הגובה הסופי המותר מצוין ע"ג החזיתות של הנספח בינוי, אין חריגה . מספר יחידות דיור מס' יחידות הדיור המרבי בבניין בשיף 11 יהיה 18 יחידות דיור (סעיף 4.1.2 ג' 5), לא מוצעת תוספת יח"ד בבקשה ובגין תוספות בקומת המרתף, במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים : קומת מרתף מפלס -2.50 : מוצע מחסנים לדירות 5,2,1 מכח תכנית מתאר 62 , 8% משטח הדירה. מחסן לדירה מס' 5 בשטח של 8.72 מ"ר , דירה מס' 2 מחסן בשטח של 8.45 מ"ר , דירה מס' 1 מחסן בשטח של 8.54 מ"ר – לא ניתן לאשרם. מוצע לדירות 5,2,1 ניווד ממ"דים מקומת קרקע לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר לכל ממ"ד , ע"פ מדיניות מהנדס העיר "במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום		

פתרונות המיגון ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת", יש לציין כי ע"פ סעיף 4.1.2 ג' 8 וע"פ נספח מס' 1 יש התייחסות לפתרון מיגוני בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף בנוסף ע"פ תכנית קומת מרתף ישנה חריגה מקווי הבניין המהווה סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר. לעניין חצרות האנגליות המוצעות לדירות המבוקשות לא ניתן לאשר. מדרגות הפנימיות המוצעות בתוך דירתם של המבקשים לא ניתן לאשר מאחר ומוצעות מדרגות כהתייחסות לגישת המחסנים והממ"ד אך מחסנים לא ניתן לאשר מאחר ולא עומדות בדרישות והממ"דים יש לתכנן ע"פ נספח בקומת קרקע. קומת קרקע מפלסים 0.00, 0.26, 0.47 : מוצע תוספת בניה התואמת נספח בחלקו הקטן, ע"פ נספח ניתן תוספת הבניה הכוללת פתרון מיגונים לדירה מס' 5 בשטח של 20.95 מ"ר, מבוקש ניד של הממ"ד לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר. כמו"כ מוצע תוספת בניה בשטח של 14.88 מ"ר-לא ניתן לאשר. מוצע תוספת בניה התואמת נספח בחלקו הקטן, ע"פ נספח ניתן תוספת הבניה הכוללת פתרון מיגונים לדירה מס' 2 בשטח של 24.10 מ"ר, מבוקש ניד של הממ"ד לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר. כמו"כ מוצע תוספת בניה בשטח של 14.88 מ"ר-לא ניתן לאשר. מוצע תוספת בניה התואמת נספח בחלקו הקטן, ע"פ נספח ניתן תוספת הבניה הכוללת פתרון מיגונים לדירה מס' 1 בשטח של 26.35 מ"ר, מבוקש ניד של הממ"ד לקומת מרתף בשטח של 9.00 מ"ר. כמו"כ מוצע תוספת בניה בשטח של 15.49 מ"ר-לא ניתן לאשר. ממדים סעיף 4.1.2 ג' 8 נספח הבינוי מס' 1 מתייחס למרחב מוגן בתוספות הבניה בקומת קרקע, עורכת הבקשה מציעה ניד הממ"דים לקומה חדשה, קומת מרתף-לא ניתן לאשר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי לבקשה זו. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי לבקשה זו. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות זיז		

לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף לא התקבלו הסכמות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה עבור תוספת בניה בשטח משותף בקומת המרתף, קוו בניין מחייב תוספות המוצעות לדירה מס' 5 ודירות מס' 1,2 מהווה סטייה ניכרת מקו בניין. שלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית מצוין "הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל מבנה בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים", אין עמידה בדרישות לעניין שלביות ביצוע. חריגות בניה להריסה סעיף 4.1.2 ה' הבניין/חלק מהמבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ו/או בנספח מס' 1 ומס' 1 מיועדים להריסה-מפת המדידה מסמנת לדירות מס' 1,2,5 מספר אלמנטים להריסה וכך גם נספח הבינוי מתייחס, כמו"כ עורכת הבקשה לא מציגה ע"ג התכניות. שמירה על עצים בוגרים סעיף 4.1.2 ט' לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור – ע"ג הנספח הבינוי מסומנים מספר עצים המוגדרים עצים לשימור, עורכת הבקשה לא מציגה את העצים ע"ג התכניות. חלחול מי נגר סעיף 6.4 יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה חלחול מי נגר ע"פ הוראות התכנית "ויותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל". תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל. שפ"ע – התקבל. התנגדויות לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. תום מועד התנגדויות בתאריך 26.07.202.		

חוות דעת אדריכלית המחסנים המוצעים בקומת מרתף יש לבטלם מאחר והמחסנים לא עומדים בדרישות, תכנית 5288א' מבטלת את תכנית מתאר לירושלים 62, בנוסף מחסנים של דירות מס' 5 ומס' 2 מהווים סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי בניין. ניוד הממ"דים לקומת המרתף לא שומרות על סימטריה של המבנה ופוגעות בנספח הבינוי ובאופציה של שאר הדירות במבנה למימוש התב"ע בהתאם לנספח כמו"כ ממ"דים של דירות מס' 5 ומס' 2 חורגות מקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת, בנוסף יסודות הממ"דים היורדים כ-70% יוצרים חלל נוסף כלומר קומה נוספת מה שלא מצג ע"ג ההרמוניקה. יש צורך לתכנן ע"פ נספח על מנת לא לפגוע בסימטריה של המבנה וכדי לשמור על האינטרסים של כלל בעלי הזכויות בחלקה. הצגת חישוב חלחול מי נגר. תיקונים ע"ג הרמוניקה a.		
המחסנים המוצעים בקומת מרתף יש לבטלם מאחר והמחסנים לא עומדים בדרישות, תכנית 5288א' מבטלת את תכנית מתאר לירושלים 62, בנוסף מחסנים של דירות מס' 5 ומס' 2 מהווים סטייה ניכרת לעניין חריגה מקווי בניין. ניוד הממ"דים לקומת המרתף לא שומרות על סימטריה של המבנה ופוגעות בנספח הבינוי ובאופציה של שאר הדירות במבנה למימוש התב"ע בהתאם לנספח כמו"כ ממ"דים של דירות מס' 5 ומס' 2 חורגות מקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת, בנוסף יסודות הממ"דים היורדים כ-70% יוצרים חלל נוסף כלומר קומה נוספת מה שלא מצג ע"ג ההרמוניקה. יש צורך לתכנן ע"פ נספח על מנת לא לפגוע בסימטריה של המבנה וכדי לשמור על האינטרסים של כלל בעלי הזכויות בחלקה. הצגת חישוב חלחול מי נגר. תיקונים ע"ג הרמוניקה a.	23/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הקלה עבור בניה בשונה מנספח הבינוי - העברת זכויות ממ"ד לקומת מרתף, עבור מתן אוורור נאות לדירה הקיימת.	05/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה עבור מחסן 8% משטח הדירה -		
תוספת מרפסת גג במקום בינוי -		

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
	תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת חריגות הבניה ע"י מגיש הבקשה (סעיף ג' 5)	9
	תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (סעיף 6.3)	10
	תנאי להפצה לגורמים הגשת תוכנית צל לבינוי עתידי כדוגמת הבקשה לשלושת הדירות בכניסות הסמוכות במפלס זה + חתימת בעלי 3 הדירות	11
	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי למיקום הממ"ד החדש	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 5.3.2023 התיק נידון בועדת משנה ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים
 בבקשה אושרו בקומת הקרקע תוספות בניה ובקומת המרתף אושר ממ"ד עבור 3 יח"ד.
 כעת לאחר שהבקשה נמצאת בתהליך תנאים לסגירת תיק.
 התקבלה בקשה מדירה מס' 1 - משפחת מזרחי עבור שינוי מיקום הממ"ד
 מקומת המרתף לקומת הקרקע בעקבות מצב רפואי לבעלת הדירה.
 התקבלו מסמכים כנדרש.
 כעת התקבל אישור מיוחד ממנהל האגף ור"צ למיקום הממ"ד.
 תימוכין קנייני ס - לא נדרש- החצר מוצמדת לבעלת הדירה בנסח
 התוכנית פורסמה שוב בתאריך 2.7.2025 ולא התקבלו התנגדויות
 כעת עולה לדיון לאישור שינוי מיקום הממ"ד ושאר התכנית כפי שאושרה בועדה הקודמת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2017/0196.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יונה דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

אהרון אשכולי 118, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיימים היתרים קודמים בחלקה :

2002/86.7 בניית מרפסת

2002/86.9 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה א , מפלס +0.00 :

עבור דירה מס' 37 מוצעת הרחבת דירה- שטח עיקרי + ממ"ד הכולל מבואה לממ"ד

תוכנית קומה ב , מפלס +2.60 :

עבור דירה מס' 39 מוצעת הרחבת דירה- שטח עיקרי + ממ"ד הכולל מבואה לממ"ד + מרפסת גגב חזית צפונית ומרפסת זיו לא מקורה בחזית דרומית.

ברחוב אהרון אשכולי 118, רמות גוש 30714 חלקה 7.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד

שינוי מנספח הבינוי

בניה שלא בהינף אחד

הריסת גדר אבן במקום ממ"ד

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות אחת ממר משה שרגא , דירה סמוכה למבקש

ועיקרי התנגדותו :

בניית מרפסת בעבר שבחלקו המבקשים נהנו מהבניה וע"כ מבקש שישלמו לו את הוצאות הבניה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 7 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית -אין מניעה לאשר. ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לחתימות הנדרשות להריסת הגדר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תנאי טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה. תימוכין קנייניים : הריסת גדר עבור מיקום ממ"ד- בניה בשטח משותף , נדרש חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות / בניין. יש להציג כנדרש. נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון בנוסף הוגשה התנגדות אחת לבקשה, בה נדון לאחר השלמת התנאים הנדרשים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

*4982 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד. *8530 תחילת תוקף 15.11.2002 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית אינה כוללת סעיף של סטייה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד שינוי מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד הריסת גדר אבן במקום ממ"ד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת ממר משה שרגא , דירה סמוכה למבקש ועיקרי התנגדותו : בניית מרפסת בעבר שבחלקו המבקשים נהנו מהבניה וע"כ מבקש שישלמו לו את הוצאות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5279 שהוגש מיום 13.3.2025 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בנין- מפורט בסעיף ממ"ד. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב למס' קומות, שטחי בניה וקווי		

הבניין. הנספח מציע : בקומה א- הרחבה בחזית צפונית ובקומה ב- הרחבה בחזית צפונית + מרפסת גג ובחזית דרומית מרפסת זיז. המוצע בבקשה : תואם אחד לאחד לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד + מבואה, מפורט בסעיף ממ"ד. ממ"ד : בחזית מערבית מוצע ממ"ד + מבואה כהמשך לתוספת עפ"י נספח הבינוי. הממ"ד חורג מקו בנין צידי. פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד, בניה שלא בהינף אחד. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב מהרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הממ"ד הבולט עומד לעניין המרווח, החלון פונה לחלקה היות ואין מיקום אחר למקומו בשל צורת הממ"ד המוצע אך היות והקיר של המבנה הסמוך רק עם חלונות קטנים של חדרי שרותים, ע"כ אין מניעה לאשר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לעמודה בלבד, היות ולשאר הדירות בשל התוספות עפ"י נספח התב"ע 4982. אין מניעה לאשר את המוצע בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : מוצע ע"פ נספח בינוי- מפרוט בסעיף נספח בינוי. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : שטח עיקרי 21.37 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : שטח עיקרי 20.95 מ"ר לכל יח"ד, עומד במותר. ממ"ד : 9 מ"ר נטו עומד במותר		

מבואה לממ"ד : 4.86 מ"ר עומד במותר. חניה, קומות, גובה בניה, מס' יח"ד, תכנית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, מרווח קדמי חדרי מחזקים, השלמת דירת גג 5%. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התבי"ע לא כוללת סעיף לעניין זה . תימוכין קנייניים : בינוי עפ"י נספח-לא נדרש. ממ"ד-נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה-התקבלו החתימות הנדרשות. הריסת גדר עבור מיקום ממ"ד- בניה בשטח משותף, נדרש חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות / בניין. יש להציג כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע : תוספות הבניה המוצעות בכל בנין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה שניה בלבד..) יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. של שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטיה נכרת אדריכלית. ע"פ תב"ע 8530 מבטלת את סעיף שלביות הביצוע כסעיף סטיה ניכרת. מוצע בבקשה : בניה בקומה א ובקומה ב בלבד פורסמה הקלה : בניה שלא בהינף אחד, ע"כ אין מניעה לאשר. סגירת מרפסות :		

לא מוצע, לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תכנונית -אין מניעה לאשר. ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לחתימות הנדרשות להריסת הגדר -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- לא הוגש, יש להגיש כנדרש. אישור מחלקת אגף שפ"ע- התקבל אישור 14.7.2025		
חריגה מקו בנין לצורך בניית ממד שינוי מנספח הבינוי בניה שלא בהניף אחד הריסת גדר אבן במקום ממ"ד	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	6

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

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבינוי המוצע ע"פ נספח ומקובל תיכנונית -אין מניעה לאשר.

ממ"ד- אין מניעה לאשר בכפוף לחתימות הנדרשות להריסת הגדר

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

תנאי טרם דיון :

אישור מחלקת איכות הסביבה.

תימוכין קנייניים :

הריסת גדר עבור מיקום ממ"ד- בניה בשטח משותף , נדרש חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות / בניין.

יש להציג כנדרש.

נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון

בנוסף הוגשה התנגדות אחת לבקשה, בה נדון לאחר השלמת התנאים הנדרשים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2016/0367.08</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד מרפסת התקנת מעלית חיצונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שורצמן מאיר ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
685644	תחילת תוקף	17/10/2020	1	מגורים ב	3225

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בניה לדירה מס' 28 וכן מעטפת בקומה מתחת לדירה מס' 24

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +4.29 קומה א': מוצעות מעטפות לדירה מס' 24 בגין התוספת המוצעת מעל.

מפלס +7.15 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 20 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 29.78 מ"ר, ובסמיכות מוצע תוספת של ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר.

בנוסף מוצעת תוספת של פיר מעלית וגשרון גישה מהרחוב העליון

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

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

2016/367בניית מחסנים

1. 2016/367. הרחבת בינוי לבנין קיים .

2. 2016/367תוספת מרפסת .

3. 2016/367תוספת מרפסת.

4. 2016/367 בתהליך הוצאת היתר בניה .

5. 2016/367בתהליך הוצאת היתר בניה.

6. 2016/367 בתהליך הוצאת היתר בנייה.

7. 2016/367 בתהליך הוצאת היתר – תוספת זהה למבוקש מתחת לירת המבקש

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 בשלביות ביצוע לבניה שלא בהניף אחד

הקלה לתוספת מעלית וגשרון גישה למעלית, מחוץ לקו בנין לצורך נגישות

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

תנאים טרם דיון :

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

חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/07/2025

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, ממ"ד, מעלית וגשרון לדירה 28 . אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים : תימוכין קנייניים בגין המעלית והגשרון : מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין המעלית והגשרון גשרון מוצע : לא הוצג פתח מהגשרון ולא ברור האם הוא ישירות לדירה או לפיר המעלית , ניתן יהיה לאשרו רק בכפוף לתכנון פתח לתוך המעלית כך שיוכל לשמש את כלל הדירות בעמודה ולא לדירת המבקש בלבד. ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 685644 תחילת תוקף : 17/10/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4534 תחילת תוקף : 15/09/1996 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- אין חריגה הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט :	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

מפלס +4.29 קומה א': מוצעות מעטפות לדירה מס' 24 בגין התוספת המוצעת מעל. מפלס + 7.15 קומה ב' : מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 20 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 29.78 מ"ר , ובסמיכות מוצע תוספת של ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר. השטח העיקרי המוצע בסמיכות לחדרי השינה תואם נספח בהיקפו אך במסגרת הבקשה מבוקשת מעין "הצרחה" בין השטח העיקרי לממ"ד כאשר בנספח הבינוי הממ"ד מוצע בחלק הימני ולידו שטח עיקרי ובבקשה הנוכחית הממ"ד מוצע בחלק השמאלי . בתיק 2016/367.7 לדירות מתחת אושרה הצרחה זו מאחר והיסודות הקיימים אינם מאפשרים חפירת ממ"ד במיקום זה. לפיכך אין מניעה לאשרו במיקום המוצע. בנוסף מוצעת תוספת של מעלית חיצונית בסמיכות לקיר התוספת בחינת עמידתה בתקנות : יש לשמור על מרחק של 1 מטר מגבול המגרש- נשמר מרחק של 1.50 מ'- עומד במותר בוצע פרסום הקלה המעלית יכולה לשמש לכלל דיירי העמודה בסמיכות מוצע תוספת של גשרון גישה מהרחוב העליון, החורג מגבול הבניין ומגיע עד גבול המגרש. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר גשר שגובהו אינו עולה על 1.5 מ' והוא מגיע למפלס הכניסה הקובעת לבניין. פער הגבהים קטן יחסית וגשר זה בא לתת גישה נוחה והגיונית יותר מהרחוב העליון. לא הוצג פתח מהגשרון ולא ברור האם הוא ישירות לדירה או לפיר המעלית , ניתן יהיה לאשרו רק בכפוף לתכנון פתח לתוך המעלית כך שיוכל לשמש את כלל הדירות בעמודה ולא לדירת המבקש בלבד. התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה		

מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין המעלית והגשר המוצע קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6861.00 שנמסר בתאריך : 07/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המעלית והגשר חורגים מקווי ההבניין כפי שנכתב לעיל. מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים גובה מבנה מותר ע"פ תכנית הינו 18.25+ 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 :		

בנספח הבינוי של תכנית זו ישנה חלוקה של שטחים לפי דירות, כאשר חלק מן השטח מבוקש לפי תכנית קודמת- 4534 אשר התכנית הנוכחית כפופה אליה. ע"פ טבלה זו שטח מותר לדירה 28 הינו 10.12 מ"ר- מדובר על השטח המוצע בסמיכות לסלון בהיקף של 10.12 מ"ר- תואם במדויק ואין מניעה לאשר. השטח העיקרי והממ"ד מוצעים כאמור מכח תכנית קודמת, ותואמים נספח בינוי ומכאן ניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. שטחי שרות : מוצע שטח שירות – ממ"ד כאמור בהיקף של 9 מ"ר נטו. תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר. ממדים מוצי כאמור, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין המעלית והגשר המוצע. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 30/07/2025 חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/07/2025 התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע (סעיף 7.1 :)		

"תוספת הבנייה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית –" הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית, פורסמה הקלה בגין אי עמידה בשלבויות ביצוע. "תוספת הקומה לכל כניסה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים" - המוצע אינו עומד בהוראות התכנית. ל"ר 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. חוות דעת אדריכלית אין מניעה אשר את הבינוי המוצע והמעלית, בגין הגשר יש להציג תכנון המאפשר גישה לכלל דיירי העמודה.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה בשלבויות ביצוע לבניה שלא בהינף אחד הקלה לתוספת מעלית וגשרון גישה למעלית, מחוץ לקו בנין לצורך נגישות.	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, ממ"ד, מעלית וגשרון לדירה 28 .

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים :

תימוכין קנייניים בגין המעלית והגשרון :

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

ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית

התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין המעלית והגשרון

גשרון מוצע :

לא הוצג פתח מהגשרון ולא ברור האם הוא ישירות לדירה או לפיר המעלית ,

ניתן יהיה לאשרו רק בכפוף לתכנון פתח לתוך המעלית כך שיוכל לשמש את כלל הדירות בעמודה ולא לדירת המבקש בלבד.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1988/0347.06</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת ע"י תב"פ, וממ"ד ומבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוחנה חיים אביחי
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

יעקב דה - הז 16, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4535	תחילת תוקף	15/07/1996	406	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה ומרפסת לדירה מס' 4.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +1.40 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 22.37 מ"ר, בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד + מבואה וכן מרפסת זיז

במיקום התוספת ישנה עבירת בניה של המבקשים המסומנת להריסה.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו :

תיק בניין 1998/347.2 , ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 03/06/2015 ובמסגרתו בקשו תוספת בניה בעמודות לכמה דירות לרבות תוספת מחסנים, בבקשה זו אושר שטח עיקרי לדירת המבקש וכן מרפסת סגורה המבוקשת להמרה לשטח עיקרי בבקשה הנוכחית.

תיק בניין 1998/347.3 חידוש היתר

תיק בניין 1998/347.4 תכנית שינויים

תיק 1988/347.5 תוספת בניה לדירה 2 בגוש הצפוני בבניין- בקשה זו טרם קיבלה היתר בניה ונמצאת בהליכי רישוי באגף

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

- הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנוי במרחק 2 מ" לפחות מגבול מגרש

הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בנוי -

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

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

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 04/09/2025

חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 24/06/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה החתום על ההגשה כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

	מתאריך	

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי , מרפסת וממ"ד. אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקון הדברים הבאים : מרפסת זיז מוצעת : בתכנית המוצעת מתוכנן קירוי בנוי למרפסת זו, לא ניתן לאשר ויש לבטל את התקרה באזור זה מאחר ולקומות עליונות יש תוספת זהה ע"פ תב"ע הכוללת בינוי ומרפסת זיז, כמו כן לא ניתן לאשר את העמוד המוצע לתמיכת תקרה זו. תוספת מוצעת : התוספת המוצעת אינה מתיישרת בקו אחיד עם הבינוי הקיים כפי שנכתב בנספח ויש ליישר באופן מוחלט עם הגוש השמאלי בבניין בהתאם למצויין ע"ג הרמוניקה מקוונת. ממ"ד מוצע : יש להקפיד כי הקיר לחלקה גובלת יהיה אטום- מוצע חלון , יש להעביר את חלון הממ"ד לקיר הניצב. ליקויים גרפיים יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a	26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4535 תחילת תוקף : 15/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי נספח מס' 3 לבניין 422 תכניות כפופות : 2263 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת גורף : "כל הוראות תכנית מס' 4535 זו ממצות את האפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כסטייה ניכרת כמשמעותה..." סעיף גורף זה אינו מאפשר מתן הקלות כמותיות, אך בבקשה הנוכחית בוקשה הקלה לקווי בניין ושינוי מנספח ולכן ניתן לאשר הקלות אלו נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +1.40 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 22.37 מ"ר, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשרו. בסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 7.31 מ"ר, מרפסת זו תואמת גם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לארה. בתכנית המוצעת מתוכנן קירוי בנוי למרפסת זו, לא ניתן לאשרו ויש לבטל את התקרה באזור זה מאחר ולקומות עליונות יש תוספת זהה ע"פ תב"ע הכוללת בינוי ומרפסת זיז, כמו כן לא ניתן לאשר את העמוד המוצע לתמיכת תקרה זו. התוספת המוצעת אינה מתיישרת בקו אחיד עם הבינוי הקיים כפי שנכתב בנספח ויש ליישר באופן מוחלט עם הגוש השמאלי בבניין בהתאם למצויין ע"ג הרמוניקה מקוונת.		

בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד + מבואה הממ"ד לא תואם נספח בינוי ומבוקש במסגרת של הקלה ובחריגה מקו הבניין. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : הממ"ד מוצע בחזית צידית , ניתן לחרוג 2/3 מהמרווח, רוחב המרווח הינו 6.09 מ', החריגה הינה בשיעור של 3.17 מ'- עומד במותר. יש להקפיד כי הקיר לחלקה גובלת יהיה אטום- מוצע חלון , יש להעביר את חלון הממ"ד לקיר הניצב. הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בבניין זה הכוללים גם כן מבואה בשטח של 5 מ"ר כפי שמוצע מוצאת מבואה בשטח של 5 מ"ר, בהתאם למותר בתקנות וכתוספת לסך השטח המותר למיגון- אין מניעה לאשר התקבלו חתימות נדרשות בפתיחת התיק. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5120.00 שנמסר בתאריך : 05/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4535 לתוספות הממ"ד חורג מקווי הבניין כנכתב לעיל אך עומד בתקנות , פורסמה הקלה בגין חריגה זו ואין מניעה לאשר. מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים		

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 4 סך שטח עיקרי מותר הינו 24.00 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 22.37 מ"ר - עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: מוצע ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר + מבואה בשטח של 5 מ"ר עומד במותר אין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים		

לי"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
מוצעת מרפסת זיז תואמת נספח בינוי כנכתב לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו כנדרש בגין הממ"ד המוצע		
תנאים טרם דיון		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 04/09/2025		
חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 24/06/2025		

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות, שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." מבוקשת בניה לקומת קרקע. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר , יש ליישר את הבינוי המוצע בהתאם לבינוי הקיים בגוש השמאלי.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנוי במרחק 2 מ" לפחות מגבול מגרש הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בנוי	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

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	הגשת ערבות בנקאית בסך 7,244 ש"ח עבור פיצוי נופי
10	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
11	יש להגיש התחייבות לשימור העץ בסך 1,005 ש"ח.

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

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי , מרפסת וממ"ד.

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקון הדברים הבאים :

מרפסת זיז מוצעת :

בתכנית המוצעת מתוכנן קירוי בנוי למרפסת זו, לא ניתן לאשרו ויש לבטל את התקרה באזור זה מאחר ולקומות עליונות יש תוספת זהה ע"פ תב"ע הכוללת בינוי ומרפסת זיז, כמו כן לא ניתן לאשר את העמוד המוצע לתמיכת תקרה זו.

תוספת מוצעת :

התוספת המוצעת אינה מתיישרת בקו אחיד עם הבינוי הקיים כפי שנכתב בנספח ויש ליישר באופן מוחלט עם הגוש השמאלי בבניין בהתאם למצויין ע"ג הרמוניקה מקוונת.

ממ"ד מוצע :

יש להקפיד כי הקיר לחלקה גובלת יהיה אטום- מוצע חלון , יש להעביר את חלון הממ"ד לקיר הניצב.

ליקויים גרפיים

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2005/0490.12</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות דיור במסגרת תב"ע 832568
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משפחת אנגל יחזקאל
עורך הבקשה	הדר יעל
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

ראובן מס 138, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
4477	תחילת תוקף	01/07/1996			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8299	תחילת תוקף	19/12/2003			
832568	תחילת תוקף	13/01/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 06.02.1983 בת.ב 1979/0126.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 2005/0490.09 ובו אושר "הרחבות דיור ע"פ תב"ע 8299 עבור מבקש אחד".

- בתאריך 10.03.2024 בת.ב 2005/0490.06 ובו אושר "תוספת בניה ומעטפת לקומה ראשונה".

- בתאריך 08.02.2018 בת.ב 2005/0490.05 ובו אושר "תוספת בניה +חדר מחוץ".

- בתאריך 11.05.2015 בת.ב 2005/0490.03 ובו אושר "תוספת למגורים לפי ת.ב.ע. ותוספת מחסן".

- בתאריך 11.05.2015 בת.ב 2005/0490.00 ובו אושר "הרחבת דירה מעל מעטפת בגובה 2 קומות".

- בתאריך 10.04.2024 בת.ב 2004/0514.05 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות מכח תב"ע 8299".

- בתאריך 09.08.2022 בת.ב 2004/0514.03 ובו אושר "הרחבות דיור במסגרת תב"ע 8299, מחסן וממ"ד".

- בתאריך 10.03.2009 בת.ב 2004/0514.01 ובו אושר "הרחבת יח"ד בדירת קוטג' בקומה ג' על גג קיים, ריצוף שטח הגג ופרגולה".

- בתאריך 14.06.2005 בת.ב 2004/0514.00 ובו אושר "תוספות בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב צונדק 138 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30723 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה -2.50 / -2.80 :

כניסה ב' :

דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים .

דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים וריצוף חצר.

כניסה ד' :

דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי מיקום של מחסן מאושר , ריצוף חצר, חצר אנגלית.

ופיר מעלית .

קומת קרקע במפלס +0.00 :

כניסה ב' :

דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, מעטפת בחזית מערבית וממ"ד.

דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

כניסה ד' :

דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת , הריסה של סגירה ללא היתר.

מוצע מבואה ומעלית.

קומה א' במפלס +2.80 :

כניסה ב' :

דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

כניסה ד' :

דירה מס' 19- מוצעת מעטפת לדירה זו.

מוצע מבואה ומעלית.

קומה ב' במפלס +5.60 :

כניסה ב' :

דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

כניסה ד' :

דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסת זיז לסגירה.

מוצע מבואה ומעלית.

קומה ג' במפלס +8.40 :

כניסה ד' :

דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים , הריסה של מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסות גג וזיז לסגירה.

מוצע מבואה ומעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

"הקלה מנספח הבינוי".

"הקלה משלביות ביצוע".

"הקלה עבור ניווד זכויות"

תום מועד התנגדויות בתאריך 08.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
18/11/2025	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים ומרפסות לדירות, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 832568 תחילת תוקף : 13/01/2024 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 832568 - תחילת תוקף, 13/01/2024 אזור מגורים ג'. * 8298 - תחילת תוקף, 09/07/1981 אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62.

* 5166 א' - תחילת תוקף. 21/01/2010 * 5022 א' - תחילת תוקף. 30/01/2000 * תקנות התכנון והבניה. רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 30/10/2025 והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת מאחר ולא אושרו הניודים המבוקשים לדירה מס' 11 ולדירות 21,22 וכן לא אושרה סגירת המרפסות המבוקשות במיקום של תב"ע. בנוסף היה צריך להשלים אישור שפ"ע כתנאי לדיון. לאחר הדיון בוצעה פגישה בין עורכת הבקשה לראש הצוות וסוכמו הדברים הבאים טרם העלאה לדיון חוזר: ניוד שטח דירה 11- ע"ב תוסיף ניוד זכויות גם של מרפסת השירות המאושרת לדירה זו, שאר השטח יוצג כמרפסת אלא אם יוכחו זכויות נוספות תשלח סקיצה לבחינה חזותית ניוד זכויות בקומת הגג, הובהר כי ניוד השטח המוצע אינו מהצד לגג אלא מאותו מפלס ממיקום אחד למיקום אחר, אין מניעה לאשר, אין צורך במסמך מדיניות. ממ"ד- הובהר כי נעשתה טעות בתב"ע- אחת מסקיצות התכנית הפכו לנספח מאושר ובמקביל מוגשת בקשה לתוספת לפי תב"ע לדירת השכן הכוללת פתרון מיגוני במיקום אחר והתקבלה חתימת השכן על "ויתור ממ"ד" – אין מניעה לאשר זאת. התכנית תוקנה והובהרה בהתאם לנכתב לעיל, והושלם תנאי שפע כנדרש. לעינין סגירת המרפסות, בוצעה בדיקה שוב עם מנהל האגף והתקבל אישור לסגירה זו בכפוף לביצועם מפרופילי אלומיניום מדוקק בגוון אבן וזכוכית, ללא פנלית כלל, וחומרים זהים לשני המרפסות לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שנעשו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש:		

סטייה ניכרת : תבע 832568 – סעיף 4.1.2 ח'- 1. מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. 2. גובה הבנייה כמצוין בנספח מס' 1 ממחייב. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 832568 קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה למעט הנושאים הבאים בהם הינם הוא מחייב : מס' יח"ד , גובה , מס' קומות וקווי הבניין. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בשונה נספח הבינוי." מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה /- 2.50 : -2.80 כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים - בשונה מנספח הבינוי - מוצע תוספת שטח בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. ריצוף החצר - בשונה מנספח הבינוי- התקבלו חתימות לכך במעמד פתיחת התיק ע"כ אין מניעה לאשר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי מיקום של מחסן מאושר , ריצוף חצר, חצר אנגלית- בשונה מנספח הבינוי – השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאושר בתבע בחזית המערבית -אך הנספח אינו מחייב לעניין וזה ואין חריגה מהשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		

ופיר מעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס: 0.00+ כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, מעטפת בחזית מערבית – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. וממ"ד- בשונה נספח בינוי – מוצע וויתור של ממ"ד מדירה 7 לדירה 6 הובהר כי נעשתה טעות בתב"ע- אחת מסקיצות התכנית הפכו לנספח מאושר ובמקביל מוגשת בקשה לתוספת לפי תב"ע לדירת השכן הכוללת פתרון מיגוני במיקום אחר והתקבלה חתימת השכן על "וויתור ממ"ד" – אין מניעה לאשר זאת. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת , הריסה של סגירה ללא היתר- בשונה מנספח בינוי- השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאושר בתבע בחזית המערבית -אך הנספח אינו מחייב לעניין וזה ואין חריגה מהשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מובא למעלית ומעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס: 2.80+ כניסה ב' : דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. כניסה ד' : דירה מס' 19- מוצעת מעטפת לדירה זו- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מוצע מעלית ומבואה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

קומה ב' במפלס :+5.60 כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים - בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח זו מרפסת גג – מוצע מגורים מניוד שטח מותר לדירה זו במיקום אחר למיקום זה מרפסת גג ופרגולה-בשונה מנספח הבינוי – כניסה ד' : דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת - השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאושר בתב"ע בחזית המערבית שטחים אלה מנוידים ואין מניעה לאשרם. ומרפסת זיז לסגירה- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות). מעלית ומבואה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס :+8.40 כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים , הריסה של מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסות גג - בשונה מנספח הבינוי- מוצע בינוי בשטח גדול מהמותר מכוח ניוד שטחים מותרים לדירה זו ולדירה 21 אין מניעה לאשר בהתאם לסיכום פגישה עם ר"צ ומרפסות זיז לסגירה- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות). מעלית ומבואה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5232.00 שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים לתוספות . מס' קומות :		

מוצע בבקשה זו הרחבות לקומות קיימות – לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו יח"ד – לא רלוונטי. שטח בניה : ע"פ תבע 832568 ונספח בינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה /-2.50: -2.80 כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 50.22 מ"ר. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 52.98 מ"ר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 47.85 מ"ר. קומת קרקע במפלס :+0.00 כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 3.97 מ"ר. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.34 מ"ר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 30.14 מ"ר. קומה א' במפלס :+2.80 כניסה ב' : דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.66 מ"ר. קומה ב' במפלס :+5.60 כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.64 מ"ר- בשטח גדול המותר- יש לצמצם לשטחים		

המותרים ע"פ התבע. כניסה ד': דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 61.22 מ"ר. קומה ג' במפלס: +8.40 כניסה ד': דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 67.80 מ"ר. ממ"ד: קומת קרקע במפלס: +0.00 כניסה ב': דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. ע"פ נספח הממ"ד המוצע במיקום זה שייך לדירה מס' 7 , התקבל חתימה של דירה מס' 7 שהם מוותרים על הממ"ד המבוקש בבקשה זו עבור דירה מס' 6. מרפסות: ע"פ תבע 832568 סעיף 4.1.2 א' (ה)- חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבע כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר. התקבל אישור מנהל האגף לסגירה זו בכפוף לביצועם מפרופילי אלומיניום מדוקק בגוון אבן וזכוכית ללא פנלית כלל ובחומר זהה לשני המרפסות. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס: +5.60 כניסה ב': דירה מס' 11- מוצעת מרפסת גג בשטח- 32.80 מ"ר- יש להתאים את שטח המרפסת בהתאם לנספח הבינוי. כניסה ד': דירה מס' 21- מוצעת מרפסת זיז לסגירה:		

בשטח- 11.99 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' במרווח - בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : 1. מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. 2. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. 3. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. קומה ג' במפלס :+8.40 כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת מרפסות גג בשטח- 15.03 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצעות מרפסות זיז לסגירה. בשטח- 16.67 מ"ר. בעומק עד - 2.00 מ' במרווח - בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : 1. מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. 2. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. 3. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . -יש להציג טבלת ממוצע שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות בכניסה המבוקשת. שלביות ביצוע :		

תכנית 832568 סעיף 7.1 1. "תוספת הקומות על הגג – הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה"- לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "הרחבות הדירות בחזיתות יבוצעו בכל עמודה בנפרד מלמטה למעלה - ללא דילוג על קומות " - המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. הריסות : תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד' - 1. חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות. 2. כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות . ניהול מי נגר : סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. מעלית : מוצע מעלית במפלס קומת קרקע תחתונה בשטח 2.66- מ"ר ומבואה למעלית בקומת קרקע +0.00 בשטח- 2.35 מ"ר. אין מניעה לאשר את המעלית המוצעת. תימוכין קניינים : עבור ריצוף חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור בנייה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. הבקשה.		

במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך -05.02.25 "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : לאחר הדיון התקבל תנאי שפ"ע- מתוויק בא"א נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע -832568 סעיף 4.1.2 יב' -"הבניה תיעשה בהתאם להוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1983 ע"כ לא נדרש בנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית : הבינוי שתואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. וכן אין מניעה לאשר את הניודים המצעים בהתאם לסיכום פגישה עם ר"צ התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבינוי שתואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. הניוד שטח המוצע לדירה מס' 11 גדול מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לסך השטחים המותרים לבחינה חזותית.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ניוד השטחים מהצד לגג בדירות 21 ו-22 לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר זאת עד להתאמה למדיניות. -יש להסיר מהמרפסות זיז המוצעות במיקום של תוספות את הסגירה המבוקשת ולהגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעתיד ברגע שדיירי העמודה יהיו מעוניינים לממש את זכויות שלהם. - יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד- בשונה נספח בינוי – מוצע וויתור של ממ"ד מדירה 7 לדירה 6 שאינו מוקבל –(ראה סעיף ממ"ד). קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים - בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח זו מרפסת גג – מוצע מגורים מניוד שטח מותר לדירה זו במיקום אחר למיקום זה אך השטח המוצע הינו גדול מהמותר -יש להציג ולצמצם לסך השטחים המותרים במיקום המבוקש לבחינה חזותית . מרפסת גג ופרגולה-בשונה מנספח הבינוי – תיבחן לאחר תיקון השטחים הנדרש. כניסה ד' : דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת- השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאושר בתב"ע בחזית המערבית שטחים אלה מניוד לקומה ג' -לא ניתן לבקש ניוד זה כמפורט בהמשך. קומה ג' במפלס +8.40 : כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים , הריסה של מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסות גג- בשונה מנספח הבינוי- מוצע בינוי בשטח גדול מהמותר מכוח ניוד שטחים מותרים לדירה זו ולדירה 21 מחזית מערבית לקומה זו – המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר כמפורט בסעיף.		

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל . הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- לא התקבלו 100% חתימות. הבינוי המוצע בבקשה לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד. שטח בניה : ע"פ תבע 832568 ונספח בינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.64 מ"ר- בשטח גדול המותר- יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ התבע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. ע"פ נספח הממ"ד המוצע במיקום זה שייך לדירה מס' 7 , התקבל חתימה של דירה מס' 7 שהם מוותרים על הממ"ד המבוקש בבקשה זו עבור דירה מס' 6. לא ניתן לבקש וויתור של שטח מיגון עבור דירה אחת לדירה אחרת ע"כ יש להסירו מהבקשה. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לבקש ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תוכנית צל.		

ע"כ יש להציג פתרון מיגון לדירה מס' 6. מרפסות : ע"פ תבע 832568 סעיף 4.1.2 א' (ה) - חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבע כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר. -לא ניתן לבקשה סגירות מרפסות שאינן תואם נספח ע"כ יש להסיר את הסגירות מהמבוקשות מהבקשה למרפסות זיז המוצעות. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11 - מוצעת מרפסת גג בשטח- 32.80 מ"ר- יש להתאים את שטח המרפסת בהתאם לנספח הבינוי. כניסה ד' : דירה מס' 21 - מוצעת מרפסת זיז לסגירה : בשטח- 11.99 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. קומה ג' במפלס +8.40 : כניסה ד' : דירה מס' 22 - מוצעת מרפסות גג בשטח- 15.03 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצעות מרפסות זיז לסגירה.		

בשטח- 16.67 מ"ר. בעומק עד- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . -יש להציג טבלת ממוצע שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות בכניסה המבוקשת. הריסות : תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'- חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות. כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות . ניהול מי נגר : סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע : - יש להשלים תנאי זה כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 832568 תחילת תוקף : 13/01/2024 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 832568 - תחילת תוקף 13/01/2024 , אזור מגורים ג'. * 8298 - תחילת תוקף 09/07/1981 , אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 5166 א' - תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א' - תחילת תוקף 30/01/2000. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 832568 – סעיף 4.1.2 ח'- מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. גובה הבנייה כמצוין בנספח מס' 1 ממחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 832568 קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה למעט הנושאים הבאים בהם הינם הוא מחייב : מס' יח"ד , גובה , מס' קומות וקווי הבניין. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בשונה נספח הבינוי." מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה 2.50 / -2.80 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים - בשונה מנספח הבינוי- מוצע תוספת שטח בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. ריצוף החצר- בשונה מנספח הבינוי- התקבלו חתימות לכך במעמד פתיחת התיק ע"כ אין מניעה לאשר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי מיקום של מחסן מאושר , ריצוף חצר, חצר אנגלית- בשונה מנספח הבינוי – השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאפשר בתבוע בחזית המערבית -אך הנספח לעניין וזה ואין חריגה מהשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. ופיר מעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +0.00 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, מעטפת בחזית מערבית – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. וממ"ד- בשונה נספח בינוי – מוצע וויתור של ממ"ד מדירה 7 לדירה 6 שאינו מוקבל-(ראה סעיף ממ"ד). דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות על שטח הדירה הקיימת-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת , הריסה של סגירה ללא היתר- בשונה מנספח בינוי- השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאוסר בתבע בחזית המערבית -אך הנספח לעניין וזה ואין חריגה מהשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מובא למעלית ומעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : כניסה ב' : דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. כניסה ד' : דירה מס' 19- מוצעת מעטפת לדירה זו- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מוצע מעלית ומבואה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים- - בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח זו מרפסת גג – מוצע מגורים מניוד שטח מותר לדירה זו במיקום אחר למיקום זה אך השטח המוצע הינו גדול מהמותר -יש להציג ולצמצם לסך השטחים המותרים במיקום המבוקש לבחינה חזותית . מרפסת גג ופרגולה-בשונה מנספח הבינוי – תיבחן לאחר תיקון השטחים הנדרש. כניסה ד' : דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת- השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאוסר בתבע בחזית המערבית שטחים אלה מניוד לקומה ג' -לא ניתן לבקש ניווד זה כמפורט בהמשך. ומרפסת זיז לסגירה- בשונה מנפח בינוי – (ראה סעיף מרפסות). מעלית ומבואה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.40 : כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים , הריסה של מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסות גג- בשונה מנספח הבינוי- מוצע בינוי בשטח גדול מהמותר מכוח ניווד שטחים		

מותרים לדירה זו ולדירה 21 מחזית מערבית לקומה זו – המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר כמפורט בסעיף. ומרפסות זיו לסגירה- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות). מעלית ומבואה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות . יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל . הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש . הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- לא התקבלו 100% חתימות. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות . התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . הבינוי המוצע בבקשה לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5232.00 שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים לתוספות . מס' קומות : מוצע בבקשה זו הרחבות לקומות קיימות – לא רלוונטי. מס' יח"ד :		

לא מוצע בבקשה זו יח"ד – לא רלוונטי. שטח בניה : ע"פ תבע 832568 ונספח בינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה -2.50 / -2.80 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 50.22 מ"ר. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 52.98 מ"ר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 47.85 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 3.97 מ"ר. דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.34 מ"ר. כניסה ד' : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 30.14 מ"ר. קומה א' במפלס +2.80 : כניסה ב' : דירה מס' 8- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.66 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.64 מ"ר- בשטח גדול המותר- יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ התבע. כניסה ד' : דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 61.22 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.40 :		

כניסה ד': דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-67.80 מ"ר. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: כניסה ב': דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח-9.00 מ"ר +עובי קירות. ע"פ נספח הממ"ד המוצע במיקום זה שייך לדירה מס' 7, התקבל חתימה של דירה מס' 7 שהם מוותרים על הממ"ד המבוקש בבקשה זו עבור דירה מס' 6. לא ניתן לבקש וויתור של שטח מיגון עבור דירה אחת לדירה אחרת ע"כ יש להסירו מהבקשה. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לבקש ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תוכנית צל. ע"כ יש להציג פתרון מיגון לדירה מס' 6. מרפסות: ע"פ תבע 832568 סעיף 4.1.2 א' (ה)- חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבע כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר. לא ניתן לבקשה סגירות מרפסות שאינן תואם נספח ע"כ יש להסיר את הסגירות מהמבוקשות מהבקשה למרפסות זיז המוצעות. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +5.60: כניסה ב': דירה מס' 11- מוצעת מרפסת גג בשטח- 32.80 מ"ר- יש להתאים את שטח המרפסת בהתאם לנספח הבינוי. כניסה ד': דירה מס' 21- מוצעת מרפסת זיז לסגירה: בשטח- 11.99 מ"ר.		

בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. קומה ג' במפלס +8.40 : כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת מרפסות גג בשטח- 15.03 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצעות מרפסות זיז לסגירה. בשטח- 16.67 מ"ר. בעומק עד- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . -יש להציג טבלת ממוצע שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות בכניסה המבוקשת. שלביות ביצוע : תכנית 832568 סעיף 7.1-		

"תוספת הקומות על הגג – הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה" – לא רלוונטי לבקשה זו. "הרחבות הדירות בחזיתות יבוצעו בכל עמודה בנפרד מלמטה למעלה- ללא דילוג על קומות" – המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. הריסות: תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'- חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות. כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות . ניהול מי נגר : סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. מעלית : מוצע מעלית במפלס קומת קרקע תחתונה בשטח-2.66 מ"ר ומבואה למעלית בקומת קרקע +0.00 בשטח- 2.35 מ"ר. אין מניעה לאשר את המעלית המוצעת. תימוכין קניינים : עבור ריצוף חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור בנייה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :		

ניתן אישור בתאריך 05.02.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להשלים תנאי זה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 832568- סעיף 4.1.2 יב'- "הבניה תיעשה בהתאם להוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1983 ע"כ לא נדרש בנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הבינוי שתואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. הניוד שטח המוצע לדירה מס' 11 גדול מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לסך השטחים המותרים לבחינה חזותית. ניוד השטחים מהצד לגג בדירות 21 ו-22 לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר זאת עד להתאמה למדיניות. -יש להסיר מהמרפסות זיז המוצעות במיקום של תוספות את הסגירה המבוקשת ולהגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעתיד ברגע שדיירי העמודה יהיו מעוניינים לממש את זכויות שלהם. - יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הבינוי שתואם נספח בינוי אין מניעה לאשר. הניוד שטח המוצע לדירה מס' 11 גדול מסך השטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לסך השטחים המותרים לבחינה חזותית. ניוד השטחים מהצד לגג בדירות 21 ו-22 לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר זאת עד להתאמה למדיניות. -יש להסיר מהמרפסות זיז המוצעות במיקום של תוספות את הסגירה המבוקשת ולהגיש התחייבות לפירוק המרפסות בעתיד ברגע שדיירי העמודה יהיו מעוניינים לממש את זכויות שלהם. - יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : כניסה ב' : דירה מס' 6- מוצע ממ"ד- בשונה נספח בינוי – מוצע וויתור של ממ"ד מדירה 7 לדירה 6 שאינו מוקבל–(ראה סעיף ממ"ד). קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים - בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח זו מרפסת גג – מוצע מגורים מניוד שטח מותר לדירה זו במיקום אחר למיקום זה אך השטח המוצע הינו גדול מהמותר -יש להציג ולצמצם לסך השטחים המותרים במיקום המבוקש לבחינה חזותית . מרפסת גג ופרגולה-בשונה מנספח הבינוי – תיבחן לאחר תיקון השטחים הנדרש. כניסה ד' : דירה מס' 21- מוצעת תוספת בינוי למגורים , מדרגות על שטח הדירה הקיימת- השטחים המוצעים הינם קטנים מהמאווזר	23/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתבע בחזית המערבית שטחים אלה מניוד לקומה ג' -לא ניתן לבקש ניוד זה כמפורט בהמשך. קומה ג' במפלס +8.40 : כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת תוספת בינוי למגורים , הריסה של מדרגות על שטח הדירה הקיימת ומרפסות גג- בשונה מנספח הבינוי- מוצע בינוי בשטח גדול מהמותר מכוח ניוד שטחים מותרים לדירה זו ולדירה 21 מחזית מערבית לקומה זו – המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר כמפורט בסעיף. מדיניות מהנדס העיר- ניוד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל . הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- לא התקבלו 100% חתימות. הבינוי המוצע בבקשה לא עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד. שטח בניה : ע"פ תבע 832568 ונספח בינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 31.64 מ"ר- בשטח גדול המותר- יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ התבע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : כניסה ב' :		

דירה מס' 6- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. ע"פ נספח הממ"ד המוצע במיקום זה שייך לדירה מס' 7 , התקבל חתימה של דירה מס' 7 שהם מוותרים על הממ"ד המבוקש בבקשה זו עבור דירה מס' 6. לא ניתן לבקש וויתור של שטח מיגון עבור דירה אחת לדירה אחרת ע"כ יש להסירו מהבקשה. ע"פ מדיניות מהנדס העיר ניתן לבקש ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה ניכרת בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תוכנית צל. ע"כ יש להציג פתרון מיגון לדירה מס' 6. מרפסות : ע"פ תבע 832568 סעיף 4.1.2 א' (ה)- חומרי גמר לסגירת מרפסות יקבע כחלק מתאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר. -לא ניתן לבקשה סגירות מרפסות שאינן תואם נספח ע"כ יש להסיר את הסגירות מהמבוקשות מהבקשה למרפסות זיז המוצעות. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.60 : כניסה ב' : דירה מס' 11- מוצעת מרפסת גג בשטח- 32.80 מ"ר- יש להתאים את שטח המרפסת בהתאם לנספח הבינוי. כניסה ד' : דירה מס' 21- מוצעת מרפסת זיז לסגירה : בשטח- 11.99 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת.		

יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. קומה ג' במפלס +8.40 : כניסה ד' : דירה מס' 22- מוצעת מרפסות גג בשטח- 15.03 מ"ר- אין מניעה לאשר. ומוצעות מרפסות זיז לסגירה. בשטח- 16.67 מ"ר. בעומק עד- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום חלקי של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- מוצע בקומה מעל מרפסת נוספת. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות . -יש להציג טבלת ממוצע שטחי מרפסות מקורות ולא מקורות בכניסה המבוקשת. הריסות : תבע 832568- סעיף 4.1.2 ד'- חריגות הבניה המסומנות בנספח הבינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו תנאי לתחילת עבודות. כל הבנייה הקלה על הגגות וסגירות מחמורים קלים ללא היתר יהרסו כתנאי לתחילת עבודות . ניהול מי נגר : סעיף 4.12 יד'- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		

תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : - יש להשלים תנאי זה כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מנספח הבינוי. הקלה משלביו ביצוע. הקלה עבור ניווד זכויות.	18/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מנספח הבינוי הקלה משלבויות ביצוע הקלה עבור ניווד זכויות לדירה 11.	10/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הגשת התחייבות לפירוק המרפסת בעת מימוש התבע	9
	הצגת פרט סגירת מרפסות	10
	הריסת עבירת הבניה כתנאי לקבלת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים ומרפסות לדירות,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2006/0707.08</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אונגר מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	46

כתובת האתר

לואי ליפסקי 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות

2006/707.7 תוספת בניה לבניין קיים.

16/375 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין קיים בן 5-6 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה א, מפלס +5.80 :

עבור דירה 12 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.00 נ'

תוכנית קומה ב, מפלס +8.70 :

עבור דירה 18 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 נ'

ברחוב לואי ליפסקי 39 , רמות, גוש : 30718 חלקה : 5

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

חריגה מקו הבנין לצורך מרפסת סוכה

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים

בניה בשונה מנספח הבינוי 4925

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

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מרפסת בקומה ב' – מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה.
	מרפסת בקומה א' ותכנית צל למרפסת עתידית בקומת קרקע - הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע , אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת,

ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות ולצרף את חתימת בעלי דירת קומת הקרקע. מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4925 תחילת תוקף 17.09.2001, איזור מגורים מיוחד. *2264 תחילת תוקף 1977, איזור מגורים 1. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985, איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5087 שהוגש מיום 13.2.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בנין – מפורט בסעיף מרפסות זיז.	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בנספח הבינוי מוצעות תוספת של 2 חדרים בחזית צפונית + מרפסת לדירה בעמודה אחת לכל הקומות בחזית מערבית. תוספת זו מאושרת בהיתר תיק מס' 06/707.7 , כעת מבוקשת מרפסות זיו מקורות חלקית עבור סוכה בחזית צפונית, מפורט בסעיף מרפסות זיו . שטחי בניה מוצעות מרפסות זיו בלבד , לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת זיו : תוכנית קומה א, מפלס +5.80 : עבור דירה 12 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית בעומק 2.00 נ' תוכנית קומה ב, מפלס +8.70 : עבור דירה 18 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בעומק 2.00 נ' המרפסות המוצעות חורגות מקו בנין ב2.00 מ', קו בנין צידי פורסמו הקלות : חריגה מקו הבנין לצורך מרפסת סוכה תוספת מרפסת זיו בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים בניה בשונה מנספח הבינוי 4925 עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בנית גזוזטרא החורגת ב10 % או		

פחות מהמרווח הנקע בוכנית .. ומשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרחק עד גבול מגרש למעלה מ' 39, ע"כ עומד במותר. צמד מרפסות- מוצע 2 מרפסות בחזית זו, עומד במותר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע, אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות ולצרף את חתימת בעלי דירת קומת הקרקע. מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה קומה רביעית- קיימת מרפסת גג לסוכה, עומד במותר. המרפסות מקובלות תיכנונית -אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מרפסות זיז – לא נדרש. גובה בניה, יח"ד, קומות, מרפסות גג, מעלית, 5% השלמת קומת גג : לא רלוונטי. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. אישורים טרם דיון : מרפסות זיז בלבד- לא נדרש. חוות דעת תיכנונית : המרפסות המוצעות מקובלות תיכנונית ועומדות בתקנות, אין מניעה לאשר- יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		

חריגה מקו הבנין לצורך מרפסת סוכה תוספת מרפסת זיו בעומק 2 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים בניה בשונה מנספח בינוי 4925	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת בקומה ב' – מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה.

מרפסת בקומה א' ותכנית צל למרפסת עתידית בקומת קרקע - הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע , אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת,

ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות ולצרף את חתימת בעלי דירת קומת הקרקע. מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1999/0876.04</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סיאני אביחי
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

קהילות שו"ם 2 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
444398	תחילת תוקף	15/09/2018			
5301	תחילת תוקף	27/08/1999			
5582	תחילת תוקף	01/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 19.07.2000 בת.ב 1999/876.00 ובו אושר " תוספות סטנדרטיות :תוספת בינוי".

- בתאריך 02.04.2001 בת.ב 1999/876.01 ובו אושר " תוספות בניה סטנדרטיות".

- בתאריך 03.02.2000 בת.ב 1999/631.01 ובו אושר " תוספות בניה".

- בתאריך 15.09.2008 בת.ב 1999/631.01 ובו אושר " תוספת חדר ע"ח מרפסת גג, שינוי במיקום מחסן

ומדרגות פנמיות".

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרים רבים נוספים שהופק להם היתר בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב קהילות שו"ם 2, מבוקש תוספת מחסנים

גוש : 30730 חלקה : 56

מצב מוצע :

קומת מחסנים במפלס 2.50 - :

בניין 2 מש' לב - מוצע תוספת מחסן.

בניין 4 מש' סיאני - מוצע תוספת מחסן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה מסעיף שלביות ביצוע בתקנון התכנית 444398, בדבר בניה שלא בהינף אחד עם כל המחסנים בבניין "

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 56.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתכנית צל לשאר הדיירים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מחסנים : קומת מחסנים במפלס -2.50 : קומת מחסנים במפלס -2.50 : בניין 2 משי לב - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 31.28 מ"ר. בניין 4 משי סיאני - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 23.20 מ"ר. מיקום המחסנים הינם בשטח המיועד למחסנים משותפים לכל הדיירים ע"פ התב"ע התקבלו חתימות של דיירים בבניין יש להציג תכנית צל ודרכי גישה עתידיים כי מדובר במחסן משותף. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5582 תחילת תוקף : 01/02/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 444398 - תחילת תוקף 15/09/2018, יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. תוכניות כפופות : * 5582-תחילת תוקף 01/02/2000, אזור מגורים 1 מיוחד 4.	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 444398 סעיף 4.1.2 (ב')- גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 444398 קיים נספח בינוי מנחה מס' 1. במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : " הקלה מסעיף שלבי הביצוע בתקנון תכנית 444398, בדבר בניה שלא בהינף אחד עם כל המחסנים בבניין " מוצע בבקשה : קומת מחסנים במפלס 2.50 - : מוצע תוספת מחסנים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5843.00 שהוגש מיום 23.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המחסנים המוצעים בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו הם מחסן ראה סעיף בהתאם. מחסנים : קומת מחסנים במפלס -2.50 : קומת מחסנים במפלס -2.50 : בניין 2 מש' לב - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 31.28 מ"ר. בניין 4 מש' סיאני - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 23.20 מ"ר. מיקום המחסנים הינם בשטח המיועד למחסנים משותפים לכל הדיירים ע"פ התב"ע התקבלו חתימות של דיירים בבניין יש להציג תכנית צל ודרכי גישה עתידיים כי מדובר במחסן משותף. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית. שלביות ביצוע : תכנית 444398 סעיף 7.1 – 1. "תוספת הבניה המוצעות בכל אחד מהבניינים שבתכנית, תיבנה בשלבים באופן שכל התוספת בקומה תיבנה בהינף אחד ומלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קמה כל שהיא, במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה" – לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "תוספת המחסנים תיבנה ללא תלום בבנייה המוצעת בשאר הקומות. המחסנים המוצעים בכל אחד מהבניינים שבתכנית יבנו בהינף אחד בלבד". " הקלה מסעיף שלבי הביצוע בתקנון תכנית 444398, בדבר בניה שלא בהינף אחד עם כל המחסנים בבניין". ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת ממ"ד.		

מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.11.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 08.07.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 444398 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע עומד במותק ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מסעיף שלבי הביצוע בתכנית 444398 , בדבר בניה שלא	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	בהינף אחד עם כל המחסנים בבניין.

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 עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתכנית צל לשאר הדיירים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מחסנים :

קומת מחסנים במפלס -2.50 :

קומת מחסנים במפלס -2.50 :

בניין 2 משי לב - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 31.28 מ"ר.

בניין 4 משי סיאני - מוצע תוספת מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 23.20 מ"ר.

מיקום המחסנים הינם בשטח המיועד למחסנים משותפים לכל הדיירים ע"פ התב"ע התקבלו חתימות של דיירים בבניין יש להציג תכנית צל ודרכי גישה עתידיים כי מדובר במחסן משותף.

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2023/0427.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה סה"כ 11 יח"ד וקומת מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח תביעות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו גרבייה נאדר
עורך הבקשה	אדריכל דודסון שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ג'מאמעה ראמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בית חנינה רחוב אל מאמון

גוש	חלקה	בשלמות
30555	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1029503	תחילת תוקף	08/04/2023			
7623	תחילת תוקף	10/01/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

לא קיימים היתרים קודמים מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה רח' אל מאמון, מבוקש בניין חדש בן 5 קומות מגורים 1 קומות מסחר 3 קומות מתחת לקרקע.

גוש : 30555 חלקה : 45, 44.

מצב מוצע :

קומת מרתף 3- מפלס -9.00 :

מוצע קומת חניה – מדרגות, מעלית, מחסן, מקומות חניה.

קומת מרתף 2- מפלס -6.00 :

מוצע קומת חניה – מדרגות, מעלית, מחסן, מקומות חניה.

קומת מרתף 3- מפלס -3.00 :

מוצע קומת חניה – מדרגות, מעלית, מחסן, מקומות חניה.

קומת קרקע במפלס 0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, ממ"ק, מסחר.

קומה א' במפלס +4.90 :

מוצע חדר מדרגות משותף מעלית וממ"ק.

מוצע יח"ד מס' 1 כוללת מגורים ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 2 כוללת מגורים ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 3 כוללת מגורים ומרפסת מקורה.

קומה ב' במפלס +8.30 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 4 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 5 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ג' במפלס +11.70 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 6 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 7 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ד' במפלס +15.10 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 8 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 9 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ה' במפלס +18.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 10 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

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

גג במפלס +21.90 :

מוצעת יציאה לקומת גג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1."בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 44, 45.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב.
24/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7623 תחילת תוקף : 10/01/2015 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/02 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים. - התכנית חוגרת לעניין השטחים עפ"י התבע . -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1029503- תחילת תוקף 24/03/2023, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1029503 - סעיף 4.1.2 ג - "גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין הנספח מס' 1". "מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו". "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים" "מודגש בזאת כי לא יותר ניווד זכויות בניה משטחים לשימוש מסחר למגורים וההיפך".		

המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1029503 קיים נספח בינוי מנחה למעט הדברים הבאים שהינם מחייבים. שטח מסחר, מס' יח"ד מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח הבינוי". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5709.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מעל הכניסה הקובעת 6 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות. מוצע בבקשה – 3 קומות תת קרקעיות. 1 קומת מסחר. 5 קומות מגורים . המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י הוראות התב"ע בעיף 4.1.2 ז . "מספר יחדות הדיור המרבי הבניין יהיה 11 יחידות דיור ותרשם		

על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה " מוצע בבקשה- 11 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1001 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1458 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 132 מ"ר . ש. שירות מוצע : 15 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 997.37 מ"ר . $997.37=1238.09-109.48-131.24$ ש. שירות מוצע מעל הקרקע : $288.7=303.62-14.92$ מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1433.92 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 131.24 מ"ר . ש. שירות מוצע : 14.92 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר אין מניעה לאשר.		

מרפסות : ע"פ תבע 1029503 סעיף 5 – "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי". שטחים מותרים ע"פ התב"ע : 110 מ"ר. מוצע בבקשה : 109.48 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התב"ע. מחסן : קומת מרתף 3- מפלס -9.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 2- מפלס -6.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 3- מפלס -3.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. אין מניעה לאשר. ממ"ד : במפלס +0.00. מוצע ממ"ק למסחר בשטח- 14.92 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס +4.90 : מוצע ממ"ק לשלושת יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס – +8.30 , +11.70 , +15.10 , +18.50 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום		

קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל לוח זכויות במקרקעין 21.01.2024. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 01.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 13.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 4.1 ח.		

לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית. -יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מצב מוצע : לא מוצג תכנית גגות שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים :	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר. השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש. אישור מחלקת דרכים : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7623 תחילת תוקף : 10/01/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1029503- תחילת תוקף 24/03/2023, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1029503 - סעיף 4.1.2 ג - "גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין הנספח מס' 1". "מספר יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו". "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים" "מודגש בזאת כי לא יותר ניווד זכויות בניה משטחים לשימוש מסחר למגורים וההיפך". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1029503 קיים נספח בינוי מנחה למעט הדברים הבאים שהינם מחייבים.	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

שטח מסחר, מס' יח"ד מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח הבינוי". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5709.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מעל הכניסה הקובעת 6 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות. מוצע בבקשה – 3 קומות תת קרקעיות. 1 קומת מסחר. 5 קומות מגורים . המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י הוראות התב"ע בעיף 4.1.2 ז . "מספר יחדות הדיור המרבי הבניין יהיה 11 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ". מוצע בבקשה- 11 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1001 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1458 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 132 מ"ר . ש. שירות מוצע : 15 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1000.09 מ"ר . $1000.09 = 1240.33 - 109 - 131.24$ ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1433.92 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 131.24 מ"ר . ש. שירות מוצע : 14.92 מ"ר. השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע כנדרש. מחסן : קומת מרתף 3- מפלס -9.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 2- מפלס -6.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 3- מפלס -3.00 :		

מחסן בשטח 18.57 מ"ר. אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 1029503 - לא חל סעיף מי נגר. מרפסות : ע"פ תבע 1029503 סעיף 5 – "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי". שטחים מותרים ע"פ התב"ע : 110 מ"ר. מוצע בבקשה : 109 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התב"ע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 1029503 – "הבניה תבוצע בהינף אחד". בבקשה עומדת בהוראות התב"ע לעניין שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +0.00. מוצע ממ"ק למסחר בשטח- 14.92 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס +4.90 : מוצע ממ"ק לשלושת יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס – +8.30 , +11.70 , +15.10 , +18.50 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום		

קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל לוח זכויות במקרקעין 21.01.2024. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפי"ע : בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש. אישור מחלקת דרכים : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 4.1 ח. לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית. -יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התגדויות לבקשה.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית. -יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מצב מוצע : לא מוצג תכנית גגות שטח בניה :	23/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע: מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר. השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש. אישור מחלקת דרכים : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם".		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/02/2025	בניה בשונה מנספח הבינוי

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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
כן	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

יש להציג חישוב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2005/0245.04</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוסקילה שמואל
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוסלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

תירוש 555, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1096395	תחילת תוקף	07/09/2024			

תאור הבקשה

מספר הגשה:

989457

היתרים קודמים:

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות, בעל גג שטוח, בניין מרובה כניסות.

בשכונת גילה, תירוש 555.

גוש 28054 חלקה 9.

מוצב מוצע :

קומה ב', מפלס +7.03 :

מוצע הפיכת חדר שירות לשטח עיקרי.

קומה ג' מפלס +9.83 :

מוצע תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי, מדרגות פנימיות ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 20/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 0 התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 9.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 המוצע תואם נספח אך עפ"י התקנות החדשות לא ניתן לפרסם הקלה לבניה בשלביות ביצוע וע"כ יש להציג מעטפות לכלל הבינוי המוצע במפלס זה שיעמוד בהוראות התכנית. מלבד זאת יש להמציא אישור בקרה הנדסית לבקשה הנידונה, עפ"י הוראות התכנית. יש להמציא חתימות פוזיטיביות עבור התוספות למעטפות בבקשה וליידע את יתר הדיירים בתקנה 36.

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7 : התוספות בחזיתות הבניין יבוצעו בהינף אחד, השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים. -פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע היות ומוצע בינוי שלא עבור כל הקומה אך היות ותב"ע זו הופקדה לאחר 01/01/2023 אין אפשרות לפרסם הקלה זו, לכן יש להציע מעטפת לכל התוספות בקומה זו ע"מ לעמוד בסעיף זה ולהמציא חתימות פוזיטיביות למעטפות המוצעות. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי. קיים : 102.11 מ"ר. מוצע : 83.34 מ"ר, המוצע בסך הכל לא חורג מהמותר אך יש לדייק חישובים עפ"י חישוב השטחים שנמצא בנספח הבינוי. בקומה ב' מוצע למבקש הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, בנספח הבינוי מופיע כקיים ובבקשה השטח הינו מוצע. אין מניעה לאשר אצת הבקשה מבחינת שטחים בכפוף לדיוק החישוב. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה והתב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. כאשר מבדיקת בהוראות התכנית עולה כי התב"ע כן כוללת בהוראותיה סעיף לעניין זה והבקשה הנידונה נדרשת באישור בקרה הנדסית. תימוכין קניינים : המוצע תואם נספח בינוי וע"כ לא נדרשו חתימות שכנים. אבל היות וכעת נדרש להציע מעטפות לכל הבינוי הנמצא על במפלס של הבינוי המוצע יש להמציא חתימות פוזיטיביות של		

בעלי המעטפות וכן יידוע יתר דיירי החלקה ע"י תקנה 36 או 100% החתמות. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. יודגש כי תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1096395 תחילת תוקף : 07/09/2024 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1096395 תחילת תוקף 09/04/2024 (אזור מגורים ג'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4 [ז]: גובה הבנייה, ומס' הקומות, מס' יח"ד, קווי הבניין, צמצום השטח שבין קו הבנין לגבול החלקה יחשבו סטייה ניכרת. הבקשה לא סותרת אחת מהוראות אלה. נספח בינוי :	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית חל נספח בינוי מנחה למעט הנושאים הבאים : יח"ד מירבי, גובה מירבי, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בנין. * המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור הבניה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7 : התוספות בחזיתות הבניין יבוצעו בהינף אחד, השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד , לא תותר בנייתה בשלבים. -פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע היות ומוצע בינוי שלא עבור כל הקומה אך היות ותב"ע זו הופקדה לאחר 01/01/2023 אין אפשרות לפרסם הקלה זו , לכן יש להציע מעטפת לכל התוספות בקומה זו ע"מ לעמוד בסעיף זה ולהמציא חתימות פוזיטיביות למעטפות המוצעות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר : 5 קומות. קיימות 4 קומות ומוצעת קומה חדשה התואמת את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר בכפוף לאמור בסעיף שלביות ביצוע. מס' יח"ד : ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה : גובה המותר הינו 16.23 מ' בבקשה מוצע גובה של 13.73 מ', עומד במותר לעניין זה. שטחי בניה :		

ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי. קיים: 102.11 מ"ר. מוצע: 83.34 מ"ר, המוצע בסך הכל לא חורג מהמותר אך יש לדייק חישובים עפ"י חישוב השטחים שנמצא בנספח הבינוי. בקומה ב' מוצע למבקש הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, בנספח הבינוי מופיע כקיים ובבקשה השטח הינו מוצע. אין מניעה לאשר אצת הבקשה מבחינת שטחים בכפוף לדיוק החישוב. ש. שירות: ללא תוספת שטחי שירות. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 24.36 מ"ר ע"ג גג דירת המבקש מהקומה מטה, המוצע תואם נספח בינוי. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור. איכות הסביבה: לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה והתב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. כאשר מבדיקת בהוראות התכנית עולה כי התב"ע כן כוללת בהוראותיה סעיף לעניין זה והבקשה הנידונה נדרשת באישור		

בקרה הנדסית. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע תואם נספח אך עפ"י התקנות החדשות לא ניתן לפרסם הקלה לבניה בשלביות ביצוע וע"כ יש להציג מעטפות לכלל הבינוי המוצע במפלס זה שיעמוד בהוראות התכנית. מלבד זאת יש להמציא אישור בקרה הנדסית לבקשה הנידונה, עפ"י הוראות התכנית. יש להמציא חתימות פוזיטיביות עבור התוספות למעטפות בבקשה ויידוע יתר דיירי הבנין ע"פ תקנה 36. תימוכין קניינים : המוצע תואם נספח בינוי וע"כ לא נדרשו חתימות שכנים. אבל היות וכעת נדרש להציע מעטפות לכל הבינוי הנמצא על במפלס של הבינוי המוצע יש להמציא חתימות פוזיטיביות של בעלי המעטפות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 0 התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד	29/04/2025	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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	הפקדת ערבות לטובת שפ"ע לפי סעיף 4.1 (6) בתקנון	
10	הפקדת ערבות לפי סעיף 4.1 (ז) בתקנון מול מחלקת גננות	

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

המוצע תואם נספח אך עפ"י התקנות החדשות לא ניתן לפרסם הקלה לבניה בשלביות ביצוע וע"כ יש להציג מעטפות לכלל הבינוי המוצע במפלס זה שיעמוד בהוראות התכנית.

מלבד זאת יש להמציא אישור בקרה הנדסית לבקשה הנידונה, עפ"י הוראות התכנית.

יש להמציא חתימות פוזיטיביות עבור התוספות למעטפות בבקשה וליידע את יתר הדיירים בתקנה 36.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7 : התוספות בחזיתות הבניין יבוצעו בהינף אחד, השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר

בנייתה בשלבים.

-פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע היות ומוצע בינוי שלא עבור כל הקומה אך היות ותב"ע זו הופקדה לאחר 01/01/2023 אין אפשרות לפרסם הקלה זו, לכן יש להציע מעטפת לכל התוספות בקומה זו ע"מ לעמוד בסעיף

זה ולהמציא חתימות פוזיטיביות למעטפות המוצעות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי.

קיים: 102.11 מ"ר.

מוצע: 83.34 מ"ר, המוצע בסך הכל לא חורג מהמותר אך יש לדייק חישובים עפ"י חישוב השטחים שנמצא בנספח הבינוי.

בקומה ב' מוצע למבקש הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, בנספח הבינוי מופיע כקיים ובבקשה השטח הינו מוצע.

אין מניעה לאשר אצת הבקשה מבחינת שטחים בכפוף לדיוק החישוב.

אישור חיזוק מבנים :

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה והתב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים.

כאשר מבדיקת בהוראות התכנית עולה כי התב"ע כן כוללת בהוראותיה סעיף לעניין זה והבקשה הנידונה נדרשת באישור בקרה הנדסית.

תימוכין קניינים :

המוצע תואם נספח בינוי וע"כ לא נדרשו חתימות שכנים.

אבל היות וכעת נדרש להציע מעטפות לכל הבינוי הנמצא על במפלס של הבינוי המוצע יש להמציא חתימות פוזיטיביות של בעלי המעטפות וכן יידוע יתר דיירי החלקה ע"י תקנה 36 או 100% החתמות.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1974/0028.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסות לתוספת בניה ע"ח אחוזי בניה נותרים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פריינד יואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

נאות 60 , נוח שאנן/נאות

גוש	חלקה	בשלמות
30145	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30145ג	תחילת תוקף	16/07/1959	14	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר בארכיב אופטי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 2 קומות מעל לקומת עמודים, בעל גג שטוח, בניין בעל כניסה אחת.

נווה שאנן , נאות 60.

גוש 30145 חלקה 22.

קומה א' מפלס +3.00 :

מוצע סגירת מרפסת קיימת כהרחבה ליח"ד קיימת , המוצע כולל שטח עיקרי.

פרסום הקלות :

בבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

" חריגה מקוו בניין".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 29/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 22.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בפוף לשינויים ובתנאים : המוצע הינו הרחבת דירה קיימת ע"י סגירת מרפסת גג היקפית. התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון, ונדרש תיקון לחישוב השטחים אבל יש מספיק שטחי בניה לתוספת שטח זה וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה הנידונה. קווי בניין : יצוין כי פורסמה הקלה לעניין זה אך ההקלה לא רשומה בסעיף הקלות בדף ראשון- יש להוסיף הקלה זו. שטחי בניה : יש לשים לב כי קומת העמודים לא מחושבת כלל יש לחשבה עפ"י החישוב שנעשה בזמן מתן היתר וואו תשריט ובמידה ולא נמצא היתר/תשריט יש לחשב עפ"י ההוראות החלות בתכנית המתאר כשטח קיים.

יש לחדד, ככל ולא יוצג היתר מקורי יש להציג תצ"א מאושרת ממפ"י לפני שנת 1967 אחרת יש להכשיר את הבנין בכללותו. מרפסות גג : מוצע סגירת מרפסת גג קיימת כתוספת לדירה בקומה. יש לשים לב שכל השטח המוצע לסגירה חושב כנדרש , אבל נוצר שטח התחום בין 3 קירות והינו מקורה יש לחשבו גם כשטח עיקרי למרות שאינו סגור לחלוטין. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30145ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי.	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/10/2023 ע"י המ"ח למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. החריגה הינה מקו בניין אחורי כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בניין אחורי לקיר ללא פתחים בעומק של 30% מהמרווח. המוצע בבקשה עומד בתנאי זה מדובר בקיר אטום ומוצעת חריגה של 0.80 מ' כאשר 30% חריגה הינו 1.80 מ' מותרים, אין מניעה לאשר. יצוין כי פורסמה הקלה לעניין זה אך ההקלה לא רשומה בסעיף הקלות בדף ראשון- יש להוסיף הקלה זו. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר מכח תכנית המתאר : 75% משטח החלקה. שטח חלקה : 804 מ"ר. $804 \times 75\% = 603$ מ"ר. מוצע : 37.72 מ"ר. קיים : 257.29 מ"ר, לא חורג, אין מניעה לאשר. ש. שירות:		

ללא תוספת שטחי שירות. יש לשים לב כי קומת העמודים לא מחושבת כלל יש לחשבה עפ"י החישוב שנעשה בזמן מתן היתר וואו תשריט ובמידה ולא נמצא היתר/תשריט יש לחשב עפ"י ההוראות החלות בתכנית המתאר כשטח קיים. יש לחדד, ככל ולא יוצג היתר מקורי יש להציג תצ"א מאושרת ממפ"י לפני שנת 1967 מרפסות גג : מוצע סגירת מרפסת גג קיימת כתוספת לדירה בקומה. יש לשים לב שכל השטח המוצע לסגירה חושב כנדרש , אבל נוצר שטח התחום בין 3 קירות והינו מקורה יש לחשבו גם כשטח עיקרי למרות שאינו סגור לחלוטין. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת ע"ב לא נדרש. אישור שימור : לא נכלל ברחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע הינו הרחבת דירה קיימת ע"י סגירת מרפסת גג היקפית. התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון, ונדרש תיקון לחישוב השטחים אבל יש מספיק שטחי בניה לתוספת שטח זה וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה הנידונה. התנגדויות :		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/04/2025	עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות. חריגה מקווי בניין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המוצע הינו הרחבת דירה קיימת ע"י סגירת מרפסת גג היקפית.

התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון, ונדרש תיקון לחישוב השטחים אבל יש מספיק שטחי בניה לתוספת שטח זה וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה הנידונה.

קווי בניין :

יצוין כי פורסמה הקלה לעניין זה אך ההקלה לא רשומה בסעיף הקלות בדף ראשון- יש להוסיף הקלה זו.

שטחי בניה :

יש לשים לב כי קומת העמודים לא מחושבת כלל יש לחשבה עפ"י החישוב שנעשה בזמן מתן היתר ואו תשריט ובמידה ולא נמצא היתר/תשריט יש לחשב עפ"י ההוראות החלות בתכנית המתאר כשטח קיים.

יש לחדד, ככל ולא יוצג היתר מקורי יש להציג תצ"א מאושרת ממפ"י לפני שנת 1967 אחרת יש להכשיר את הבנין בכללותו.

מרפסות גג :

מוצע סגירת מרפסת גג קיימת כתוספת לדירה בקומה.

יש לשים לב שכל השטח המוצע לסגירה חושב כנדרש , אבל נוצר שטח התחום בין 3 קירות והינו מקורה יש לחשבו גם כשטח עיקרי למרות שאינו סגור לחלוטין.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2006/0812.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריבנר מינדי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הפלמח 40 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30024	185	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1859	תחילת תוקף	08/12/1974			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2006/812.00 , 2006/812.1 , 2006/812.2.

מחות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת גבעת הורדים, הפלמ"ח 40.

גוש 30024 חלקה 185.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +0.54 :

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה בדבר מרפסת מעל 1.5 מ' "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 17/12/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 185.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
10/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	1859
	תחילת תוקף :
	08/12/1974
	ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : - בתאריך 16/07/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36". "מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת כאשר אין השפעה על יתר האלמנטים של תכנית הצל המאושרת." התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : מתוך ההחלטה : מרפסת זיז- קומה א" מפלס +0.54 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס" 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקבלה לבקשה לאחר הפרסום ואשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד. הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ" הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי וההתנגדות הוסרה. בהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס" 2006/812.00 לא נדרש צמד מרפסות עבור המרפסת המוצעת וזאת היות וע"פ תכנית הצל המאושרת אין מרפסת עתידית עוכבת לזו המוצעת כיום שתוכל להוות צמד ואיננו מאשרים מרפסת דמה שאיננה עתידה/ מתוכננת להוות מרפסת בעתיד . בנוסף היות והיה שינוי במיקום המרפסת המוצעת מפתיחת תיק, כאשר המיקום שלה הוזז בכ- 1.20 מ', יש לבצע יידוע לדיירי הבנין כאשר אין צורך בפרסום היות והמרפסת נושקת לגינה ציבורית ומוצעת בתוך קווי הבנין וכבר בוצעה הקלה לעומק. תכנית צל אין שינוי מתכנית הצל שאושרה ע"פ היתר בתיק 2006/812.00 מלבד שינוי מיקום המרפסת המוצעת כיום ואשר לא תשנה משמעותית את החזית וע"כ אין מניעה לאפשר שינוי זה בכפוף ליידוע השכנים.		

בוצע משלוח הודעות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.		
הבקשה שובצה בטעות לוועדה החלטת הוועדה מיום 16.7.2025 נשארת בעינה	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
או לחילופין החתמת דיירי הבניין. מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת כאשר אין השפעה על יתר האלמנטים של תכנית הצל המאושרת. מרפסת זיז- קומה א" מפלס +0.54 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס" 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקבלה לבקשה לאחר הפרסום ואשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד. הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ" הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי וההתנגדות הוסרה. בהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס" 2006/812.00 לא נדרש צמד מרפסות עבור המרפסת המוצעת וזאת היות וע"פ תכנית הצל המאושרת אין מרפסת עתידית עוכבת לזו המוצעת כיום שתוכל להוות צמד ואיננו מאשרים מרפסת דמה שאיננה עתידה/ מתוכננת להוו מרפסת בעתיד . בנוסף היות והיה שינוי במיקום המרפסת המוצעת מפתיחת תיק, כאשר המיקום שלה הוזז בכ- 1.20 מ', יש לבצע יידוע לדיירי הבנין כאשר אין צורך בפרסום היות והמרפסת נושקת לגינה ציבורית ומוצעת בתוך קו הבנין וכבר בוצעה הקלה לעומק.	16/07/2025	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

תכנית צל אין שינוי מתכנית הצל שאושרה ע"פ היתר בתיק 2006/812.00 מלבד שינוי מיקום המרפסת המוצעת כיום ואשר לא תשנה משמעותית את החזית וע"כ אין מניעה לאפשר שינוי זה בכפוף ליידוע השכנים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1859 תחילת תוקף : 08/12/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי התכנית כפופה לתכנית מתאר : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1859 תחילת תוקף 08/12/1974 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : המרפסת המוצעת אינה מכח נספח בינוי.	13/07/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. שירות: ללא תוספת שטחים, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. וגם אם תקורה בהמשך לא תהווה שטח עיקרי למרפסות היות והתב"ע החלה בחלקה הינה לפני שנת 2010. מרפסת זיז: קומה א' מפלס +0.54: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס' 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקלה לבקשה לאחר הפרסום אשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ' הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב		

וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי. למרות האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס' 2006/812.00 נדרשת מרפסת דמה המשכית עבור המרפסת המוצעת ע"מ לייצר חזית מאוזנת ותואמת לתכנית הצל המאושרת לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לדייר הרלוונטי. בנוסף היות והיה שינוי במיקום המרפסת המוצעת מפתחת תיק, כאשר המיקום שלה הוזז בכ- 1.20 מ' יש לבצע יידוע לדיירי הבנין כאשר אין צורך בפרסום היות והמרפסת נושקת לגינה ציבורית, מוצעת בתוך קווי הבנין וכבר בוצעה הקלה לעומק. תכנית צל אין שינוי מתכנית הצל שאושרה ע"פ היתר בתיק 2006/812.00 מלבד שינוי מיקום המרפסת המוצעת כיום המרפסת המוצעת בנוסף למרפסת דמה לא תשנה משמעותית את החזית וע"כ אין מניעה לאפשר שינוי זה בכפוף ליידוע השכנים. השפעה חזותית : המרפסת המוצעת כפי שהיא כעת לא מוצעת בצמד מרפסות , במידה ותוגש מרפסת דמה לדייר מהקומה מעלה זה ישלים את מראה החזית. תימוכין קניינים : מוצעת מרפסת זיז אין צורך בתימוכין קניינים. אך לאחר תיקון ההרמוניקה תידרש חתימה פוזיטיבית של הדייר מהקומה מעלה למרפסת דמה. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים :		

לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים. אישור שימור : התקבל פטור משימור ע"י אלונה נפתלי מתאריך 12/02/2025. חוות דעת אדריכלית : מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת בכפוף לתוספת מרפסת דמה לדייר מהקומה מעלה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה אין התנגדויות (הוגשה התנגדות אחת והוסרה).		
מוצע מרפסת זיז בשונה מתכנית צל מאושרת וע"כ נדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע כעת הינה הצעה מיטבית אשר מרחיקה את המרפסת מחלון דירת המתנגד ולכן ניתן לאפשר זאת בכפוף לתוספת מרפסת דמה לדייר מהקומה מעלה. מרפסת זיז : קומה א" מפלס +0.54 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין, אשר ממוקמת בקירוב למיקום אשר אושר בתכנית צל עפ"י היתר מס" 2006/812.00, בשיחת מול ע"ב התברר כי בעקבות התנגדות שהתקלה לבקשה לאחר הפרסום אשר המתנגד טען כי המרפסת פוגעת בפרטיותו, המבקשת הסכימה לבצע שינוי במיקום המרפסת לאחר משא ומתן מול המתנגד הוחלט כי אם המרפסת תהיה בנסיגה של 1.20 מ" הוא יסיר את התנגדותו וכך פעלה ע"ב וע"כ כעת מוצעת מרפסת במיקום הנוכחי. למרות האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי ישנה תכנית צל מאושרת בהיתר מס" 2006/812.00 נדרשת מרפסת דמה	13/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

המשכית עבור המרפסת המוצעת ע"מ לייצר חזית מאוזנת ותואמת לתכנית הצל המאושרת לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לדייר הרלוונטי. בנוסף היות והיה שינוי במיקום המרפסת המוצעת מפתחת תיק, כאשר המיקום שלה הוזז בכ- 1.20 מ" יש לבצע יידוע לדיירי הבנין כאשר אין צורך בפרסום היות והמרפסת נושקת לגינה ציבורית, מוצעת בתוך קווי הבנין וכבר בוצעה הקלה לעומק. תכנית צל אין שינוי מתכנית הצל שאושרה ע"פ היתר בתיק 2006/812.00 מלבד שינוי מיקום המרפסת המוצעת כיום המרפסת המוצעת בנוסף למרפסת דמה לא תשנה משמעותית את החזית וע"כ אין מניעה לאפשר שינוי זה בכפוף ליידוע השכנים. השפעה חזותית : המרפסת המוצעת כפי שהיא כעת לא מוצעת בצמד מרפסות , במידה ותוגש מרפסת דמה לדייר מהקומה מעלה זה ישלים את מראה החזית. תימוכין קניינים : מוצעת מרפסת זיז אין צורך בתימוכין קניינים. אך לאחר תיקון ההרמוניקה תיגדרש חתימה פוזיטיבית של הדייר מהקומה מעלה למרפסת דמה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בדבר מרפסת מעל 1.5 מ"מ."	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

החלטת הוועדה הייתה לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כאשר הבקשה עומדת במותר ומאושרת ע"י אגף הרישוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2015/0326.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2015/0326.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הולנדר נתנאל
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 47 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	t31		

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	13/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית	11/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של עד 6 שנים דהיינו עד 08/06/2028 בתנאים, לעניין החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

2734		
תחילת תוקף:		
11/10/1981		
ייעוד הקרקע:		
ב בקשה המקורית לתוספת בניה ת.ב. 2015/326.2 בשכונת גוננים הופק היתר בניה מס' 762281 מיום 08/06/2022 ותוקפה היה יפה עד לתאריך 08/06/2025 - למשך 3 שנים מיום הפקת ההיתר.		
ע"פ תקנה 59, סעיף 60 מחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר כהשלמה עד 6 שנים מיום שניתן, שזה אומר 08/06/2028		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

לחדש תוקף היתר הבניה הנדון לתקופה של עד 6 שנים דהיינו עד 08/06/2028 בתנאים, לעניין
החיוב בתשלום 10% אגרה על ע"ב להוכיח כי הבניה החלה בפועל, במידה וטרם החלה הבניה
יהיה נדרש להשלים את התשלום כתנאי לחידוש ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2023/0549.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

דרך צור באהר , צור באהר צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	502	שטח נוף פתוח	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברח' דרך צור באהר.

בקשה לבניה ע"ג קרקע בתולה, בניה לבניין חדש הכולל 5 יח"ד - בשתי קומות, מעל קומת חניה הכוללת 8 מקומות חניה, בניגוד לאישור חניה ו- 6 מחסנים.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה. כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה. בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

הבקשה תוקנה בהתאם להערות הבדיקה הנדרשות. בוצע הליך פרסומי משלים לעניין "הקלה בשטח המבנה שעולה על 700 מ'. הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות הינו עד 10/06/2025, לא התקבלו התנגדויות במסגרת בקשה זו. בבדיקה נוספת מול ע"ב הובהר כי מדובר במרפסות גג שאין לגביהן הוראה מפורשת בתוכנית, אין צורך בתיקון או בפרסום כפי המצוין בהחלטה, ניתן לאשר. וכן, הפרסום בוצע לאחר קבלת אישור לעניין התקשרות עם מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. הערות כלליות- קיר התמך המוצע גבוה מידי- ע"ב הקטין את גובה הקיר המוצע והמקסימום המוצע הינו מעט מעבר ל- 3 מ', ניתן לאשר. לעניין התכנית, יש להציג חישוב תכנית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה. כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה.	12/11/2025	חוות דעת תכנונית

בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. הבקשה תוקנה בהתאם להערות הבדיקה הנדרשות. בוצע הליך פרסומי משלים לעניין "הקלה בשטח המבנה שעולה על 700 מ'. הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות הינו עד 10/06/2025, לא התקבלו התנגדויות במסגרת בקשה זו. בבדיקה נוספת מול ע"ב הובהר כי מדובר במרפסות גג שאין לגביהן הוראה מפורשת בתוכנית, אין צורך בתיקון או בפרסום כפי המצוין בהחלטה, ניתן לאשר. וכן, הפרסום בוצע לאחר קבלת אישור לעניין התקשרות עם מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות+ שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי : שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש בהרמוניקה המתוקנת הינו 515.18 מ"ר, עומדים במותר. שטחי שירות : חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, 614.50 x 8% = 49.16 מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לשוב ולאשר. חישובי המדרגות מחושבות כשטח שירות, כיוון שהתוכנית התייחסה לעניין שטחי שירות, וכנהוג בצור באהר. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65)		

במפלס זה מבוקשות 6 חניות, בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"- ניתן לאשר. במפלס זה מוצעים 6 מחסנים, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב- 8% משטחי הבניה. נוסף חתך באזור השטח ה"בלתי חפור", כנדרש. מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (672.15) במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג לכל דירה- שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, אין הוראות לגבי מרפסות גג, ניתן לאשר. ההרמוניקה כוללת תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. מפלס תוכנית קומה א' +3.00 (675.15) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית דרומית מוצעות מרפסות גג בשטח של 9.90 מ"ר, אין הוראות לגבי מרפסות גג, ניתן לאשר. מפלס תוכנית גגות +6.10 (683.05) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", בהתאם לנדרש. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 922.74 מ"ר, פורסמה הקלה לבניה מעבר ל 700 מ"ר, ניתן לאשר. הערות כלליות- קיר התמך המוצע גבוה מידי- ע"ב הקטין את גובה הקיר המוצע והמקסימום המוצע הינו מעט מעבר ל- 3 מ', ניתן לאשר. לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת.		
-הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'. -הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע. -הקלה בשטח המבנה שעולה על 700 מ'.	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה. כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה. בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות+ שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי : שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה. שטחי שרות : חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $614.50 \times 8\% = 49.16$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי". התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65) במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"- יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. השטח המוצג כ"בלתי חפור"- אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים- יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב-8% משטחי הבניה. יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה. יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע. מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (672.15) במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. מפלס תוכנית קומה א' +3.00 (675.15) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה. מפלס תוכנית גגות +6.10 (683.05) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע. מרפסות זיז מקורות תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- לא ברור האם עומדים בדרישה זו- יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה		

בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה מאבן במקום מעקה סורג. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית- ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה. התייחסות להקלות : -הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'. -הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע. קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם. לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה. כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה. בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור	16/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

שטחי שירות + שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה + חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן + מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי : שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה. שטחי שרות : חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $614.50 \times 8\% = 49.16$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי". התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65) במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"- יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. השטח המוצג כ"בלתי חפור"- אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה. במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים- יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב- 8% משטחי הבניה. יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה. יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע. מפלס תוכנית קומת קרקע 0.00 + (672.15) במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע.		

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. מפלס תוכנית קומה א' $3.00 + (675.15)$ במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד - כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז" - נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה. מפלס תוכנית גגות $6.10 + (683.05)$ במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר - מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע. מרפסות זיז מקורות תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג - לא ברור האם עומדים בדרישה זו - יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה מאבן במקום מעקה סורג. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית - ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה. התייחסות להקלות: -הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'. -הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע.		

קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם. לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5421.00 מיום : 14/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת.	16/02/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות מעל מפלס ה-0.00 ומפלס קיים מתחת 0.00, עומדים במותר. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ' - הגובה המוצע הינו +8.60 מ', ניתן לאשר את הגובה המבוקש. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשות 6 יח"ד חדשות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר - מבוקשת בניה בסך של 1025.45 מ"ר, יש לפרסם הקלה להיקף הבינוי המוצע. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. כל תוספת בניה לבניין קיים הבנוי באבן תיבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, הסיתות והכחול יהיו כדוגמת הבניין הקיים- נדרש לציין זאת. מרפסות זיז מקורות- תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשת מרפסות בחזית דרומית וצפונית בעומק של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- לא ברור האם עומדים בדרישה זו- יש להציג חישוב המציג את האורך של המרפסות ולוודא עמידה בהוראה זו, במידה ולא נדרש לפרסם הקלה לעניין האורך, בנוסף, נדרש לפרסם לעניין מעקה מאבן במקום מעקה סורג. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית- ע"מ המצוין בתוכנית המדידה מדובר בחלקה מקורית בשטח של 1,229.00 מ"ר, נדרש להשלים תוכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה.		

התייחסות להקלות : -הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע עד 4.5 מ'. -הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתב"ע. קיר התמך המוצע גבוה מידי, יש להציג דרוג ע"י מסלעה, אין מניעה תכנונית לדרג את קיר התמך, הגובה המבוקש מהווה גובה של קומה וחצי- נדרש לתקן בהתאם. לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות+ שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי : שטח מגרש 1,229.00 מ"ר, 50% = 614.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 614.84 מ"ר, נדרש לצמצם מעט את תוספת הבניה ע"מ לעמוד ב 50% בניה. שטחי שרות : חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, 614.50 x 8% = 49.16 מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 48.56 מ"ר, ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- יש לחשב את קומת הקרקע בשלימותה כ"עיקרי" ובקומה מעל את פודסט הכניסה לבית בלבד כ"עיקרי". התייחסות לבקשה המוצגת ע"י ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.50 - (669.65) במפלס זה מבוקשות 8 חניות לכיוון חזית צפונית בתוך קו בניין, מחלקת הסדרי תנועה אישרה 6 מקומות חניה- "אין התנגדות		

לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"י- יש להתאים את תכנון החניה בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. השטח המוצג כ"בלתי חפור"- אין צורך בסימון המוצג כרגע בהרמוניקה, יש להראות אדמה. במפלס זה מוצעים 6 מחסנים אשר 2 מתוכם גדולים פי אחד וחצי מיתר המחסנים- יש לבחון תכנון גדלי מחסנים זהים עבור כלל הדירות, יש להוסיף הצגת חישוב של המחסנים העומדים ב- 8% משטחי הבניה. יש לציין חומרי גמר ע"ג ההרמוניקה. יש להציג חתך באזור השטח ה"בלתי חפור" כמוצג בהרמוניקה להוספת פרוט על הבינוי המוצע. מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (672.15) במפלס זה מבוקשות 4 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. מפלס תוכנית קומה א' +3.00 (675.15) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בשטח של 9.90 מ"ר, המרפסות לא עומדות בהוראות התוכנית כפי שפורט בסעיף "מרפסת זיז"- נדרש לתקן או לחילופין לפרסם את ההקלות המתאימות בעקבות התכנון המוצע. יש להוסיף חתך באזור המרפסות, כמוצג בהרמוניקה. מפלס תוכנית גגות +6.10 (683.05) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון		

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 08/10/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי, חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/08/2024. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/08/2024, "6 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/10/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד, תנאי להיתר- אישור המחלקה הסופי לאחר סיום בקרת התכנון הפיזי המוקדם". אין גישה מטורית וסטטוטורית בהתאם לחוות דעת המחלקה בתיק המקורי מס' 7.002004/060. חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/10/2024, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע 6 חניות לטובת 6 יח"ד במבנה מגורים חדש בעל 2 קומות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור". חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/08/2024.		
הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבע עד 4.5 מ' הקלה בתכסית בניה שהוא מעל 35% המותר בתבע	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

14	אישור סופי ממחלקת דרכים.
15	תנאי למתן היתר בניה 'הא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
16	תנאי למתן היתר בניה 'היה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
17	תנאי למתן היתר 'הא רישומה של תצ"ר.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בתאריך 26/02/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין בניה מרבית מעבר ל- 700 מ"ר, לעניין עומק מרפסת, סוג מעקה ובמידת הצורך לאורך המרפסות ביחס לחזית המבנה.

כמו"כ, יש להתאים את ההרמוניקה לתכנון התנועה שאושר, כרגע יש 2 מקומות חניה עודפות בהרמוניקה שהוגשה לבחינה.

בנוסף, תנאי לתחילת פרסום הנו קבלת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

הבקשה תוקנה בהתאם להערות הבדיקה הנדרשות.

בוצע הליך פרסומי משלים לעניין "הקלה בשטח המבנה שעולה על 700 מ'.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות הינו עד 10/06/2025, לא התקבלו התנגדויות במסגרת בקשה זו.

בבדיקה נוספת מול ע"ב הובהר כי מדובר במרפסות גג שאין לגביהן הוראה מפורשת בתוכנית, אין צורך בתיקון או בפרסום כפי המצוין בהחלטה, ניתן לאשר.

וכן, הפרסום בוצע לאחר קבלת אישור לעניין התקשרות עם מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

הערות כלליות-

קיר התמך המוצע גבוה מידי- ע"ב הקטין את גובה הקיר המוצע והמקסימום המוצע הינו מעט מעבר ל- 3 מ', ניתן לאשר.

לעניין התכסית, יש להציג חישוב תכסית של חלחול מי נגר ובכך לוודא שאכן התכנון המבוקש מציג פתרונות ניקוז מספקים בהתאם לבניה המוצעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2010/0832.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמביקו חיים אליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רשב"ג 23, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	196	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2054	תחילת תוקף	03/07/1975			
2054	תחילת תוקף	03/07/1975			
30173ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

קיים היתר מס 1968/723 לעניין תוספת לדירה קיימת- על עורך הבקשה להציג אך ורק את המאושר עפ"י ההיתר- על עורך הבקשה להציג היתר אשר מראה כי הקיים הינו מאושר בהיתר ולציין ע"ג כלל הבינוי את מס ההיתר המאושר.

מהות הבקשה :

מוצע בבקשה תוספת בניה לבינוי קיים ותוספת מרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות לעניין:

" הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% מזכויות הבנייה "

" תוספת מרפסת זיז בעומק 2 '" "

" הקלה בקו בניין קדמי שלפיו בנוים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת ".

" הקלה 2.5% תוספת קומה "

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 26/08/2025.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון:
	היתרים אחרונים:
	קיים היתר מס 1968/723 לעניין תוספת לדירה קיימת- על עורך הבקשה להציג אך ורק את המאושר עפ"י ההיתר- על עורך הבקשה להציג היתר אשר מראה כי הקיים הינו מאושר בהיתר ולציין ע"ג כלל הבינוי את מס ההיתר המאושר.
	קווי בניין:
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5380 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין- החריגה לעניין תוספת בניה למבנה קיים בחזית מערבית ותוספת מרפסת זיז בחזית דרום מערבית.
	חזית דרום מערבית החריגה הינה כ- 1.40 מ'(ראה פירוט בסעיף מרפסות)

חזית מערבית החרגה הינה כ- 4.76 מ' (ראה פירוט שסעיף שטחי בניה) קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בנין סומן עפ"י תכנית מתאר 62. פורסמה הקלה - "הקלה בקו בנין קדמי שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת." לעניין ההקלה בקו הבנין מצומת לצומת נראה כי הבינוי מוצע על בינוי השכן שקיים חלקים (ראה הסבר בסעיף שטחים)- הקלה זו תאושר בתנאי שעורך הבקשה יציג מפת מדידה של המבנים הסמוכים המראה אכן הבינוי המוצע אינו חורג מהמאוסר בפועל, כולל היתרי בניה רלוונטים או תצ"א מלפני 67. שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. הקלה כמותית ניתנת כאשר התכנית החלה הופקדו לפני 1 לאוגוסט 1989 לכן מתאפשר בבקשה זו כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר. עורך הבקשה אינו מציג חישוב וחלוקה לכל הדיירים כנדרש וכיוון שחסרים נתונים אשר עורך הבקשה צריך להציג כמו: היתר לבינוי הקיים ראה בהרמוניקה a או תצ"א מלפני 67 וחשוב כלל השטחים הלא מבוקשים בבקשה כקיימים- אין לאשר את המוצע כפי שמוצג בבקשה. שטח שירות ראה סעיף ח. מחוזק. מרפסת זיז : מוצע בבקשה מרפסת זיז בחזית דרומית. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.10 שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר. המרפסת המוצע הינה בגודל של כ- 12.48 מ"ר- עומד במותר. עומק : בחלקה המבקשת חלה תכנית מתאר לכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- עורך הבקשה פרסם הקלה "תוספת מרפסת זיז בעומק 2"'). מוצע בבקשה מרפסת זיז בעומק של כ- 2.00 מ' ופורסמה הקלה		

כנדרש לכן יש לאשר את עניין עומק המרפסת. מרווחים : המרפסת מוצע הינה בחזית קדמית לכן יש לעמוד ב- 1/3 מהמרווח כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר. להלן החישוב : 6 מ' מרווח : 3 = 2 מ' הבקשה נבחנה עפ"י 2 חזיתות קדמיות בצד המערבי (חריגה של כ- 1.02 מ') ובצד הדרומי (חריגה של כ- 1.40 מ') של המבנה, עפ"י תיק המידע 2 חזיתות אלו הינם קדמיות והמרווחים בכל החזית הינה 6 מ' – עפ"י המוצע בבקשה נראה כי עורך הבקשה עומד במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים- יש להציג כנדרש ולצאת למשלוח הודעות או לחלופין להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל. צמד מרפסות : המוצע אינו מציג בצמד מרפסות יש להציג מרפסת נוספת כצמד למרפסת המוצעת כדי לעמוד במדיניות המחלקה. בנוסף נראה כי קיימת מרפסת מקורה (ראה בהרמוניקה a) מתחת למרפסת המוצעת בבקשה על עורך הבקשה לקבל את הסכמת הדייר מטה להריסת הגג לטובת המרפסת המוצעת בבקשה. חדר מחוזק : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק בחזית מערבית בגודל של כ- 9.81 מ"ר שטח : בגודל של כ- 9.81 מ"ר - כנדרש. עורך הבקשה מחשב שטח זה כשטח עיקרי על עורך הבקשה לחשב את החדר המחוזק המוצע בבקשה כשטח שירות. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a . על עורך הבקשה להציג את כל הבינוי הקיים גם ללא היתר ולסמן להריסה לא בהיתר זה וכל המאושר בהיתר יש להציג כנדרש ולציין מס היתר על כל בינוי בחלקה. קיים סעיף בתיק המידע שאומר "יש לתאם נושא הבניה בקיר משותף עם מח" הרישוי- על עורך הבקשה להציג את כלל ההיתרים הקיים כדי לבחון סעיף זה.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. 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 : 30173ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 30173ג תחילת תוקף 16/07/1959, אזור מגורים 5. (עפ"י תכנית 62) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה לא כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בסעיף שלביות ביצוע.	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5380 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין- החריגה לעניין תוספת בניה למבנה קיים בחזית מערבית ותוספת מרפסת זיז בחזית דרום מערבית. חזית דרום מערבית החריגה הינה כ- 1.40 מ' (ראה פירוט בסעיף מרפסות) חזית מערבית החריגה הינה כ- 4.76 מ' (ראה פירוט שסעיף שטחי בניה) קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62. פורסמה הקלה - "הקלה בקו בניין קדמי שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת." לעניין ההקלה בקו הבניין מצומת לצומת נראה כי הבינוי מוצע על בינוי השכן שקיים חלקים (ראה הסבר בסעיף שטחים)- הקלה זו תאושר בתנאי שעורך הבקשה יציג מפת מדידה של המבנים הסמוכים המראה אכן הבינוי המוצע אינו חורג מהמאוסר בפועל, כולל היתרי בניה רלוונטים או תצ"א מלפני 67. שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. הקלה כמותית ניתנת כאשר התכנית החלה הופקדו לפני 1 לאוגוסט 1989 לכן מתאפשר בבקשה זו כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר. עורך הבקשה אינו מציג חישוב וחלוקה לכל הדיירים כנדרש וכיוון שחסרים נתונים אשר עורך הבקשה צריך להציג כמו :היתר לבינוי הקיים ראה בהרמוניקה a או תצ"א מלפני 67 וחשוב כלל השטחים הלא מבוקשים בבקשה כקיימים- אין לאשר את המוצע כפי שמוצג בבקשה. שטח שירות ראה סעיף ח. מחוזק. מס קומות : עפ"י התכנית החלה אזור מגורים 5 , מס הקומות המקסימלי הינו 2 קומות- מוצע בבקשה תוספת לקומה קיים אין תוספת קומות בבקשה זו.		

מס יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד. גובה : עפ"י התכנית החלה, אזור מגורים 5 , הגובה המקסימלי המותר הינו 9 מ' - בבקשה המוצעת הגובה הינו 5.90 מ' לכן עומד במותר. מרפסת זיז : מוצע בבקשה מרפסת זיז בחזית דרומית. שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.10 שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. המרפסת המוצע הינה בגודל של כ- 12.48 מ"ר - עומד במותר. עומק : בחלקה המבקשת חלה תכנית מתאר לכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה - עורך הבקשה פרסם הקלה "תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"). מוצע בבקשה מרפסת זיז בעומק של כ- 2.00 מ' ופורסמה הקלה כנדרש לכן יש לאשר את עניין עומק המרפסת. מרווחים : המרפסת מוצע הינה בחזית קדמית לכן יש לעמוד ב- 1/3 מהמרווח כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר. להלן החישוב : 6 מ' מרווח : 3 = 2 מ' הבקשה נבחנה עפ"י 2 חזיתות קדמיות בצד המערבי (חריגה של כ- 1.02 מ') ובצד הדרומי (חריגה של כ- 1.40 מ') של המבנה, עפ"י תיק המידע 2 חזיתות אלו הינם קדמיות והמרווחים בכל החזית הינה 6 מ' – עפ"י המוצע בבקשה נראה כי עורך הבקשה עומד במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים - יש להציג כנדרש ולצאת למשלוח הודעות או לחלופין להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל. צמד מרפסות : המוצע אינו מציג בצמד מרפסות יש להציג מרפסת נוספת כצמד למרפסת המוצעת כדי לעמוד במדיניות המחלקה.		

בנוסף נראה כי קיימת מרפסת מקורה (ראה בהרמוניקה a) מתחת למרפסת המוצעת בבקשה על עורך הבקשה לקבל את הסכמת הדייר מטה להריסת הגג לטובת המרפסת המוצעת בבקשה. חדר מחוץ: מוצע בבקשה תוספת חדר מחוץ בחזית מערבית בגודל של כ- 9.81 מ"ר שטח: בגודל של כ- 9.81 מ"ר - כנדרש. עורך הבקשה מחשב שטח זה כשטח עיקרי על עורך הבקשה לחשב את החדר המחוץ המוצע בבקשה כשטח שירות. רוב קנייני: נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 27/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: סומן לא שייך, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. על עורך הבקשה להציג את כל הבינוי הקיים גם ללא היתר ולסמן להריסה לא בהיתר זה וכל המאושר בהיתר יש להציג כנדרש ולציין מס היתר על כל בינוי בחלקה. קיים סעיף בתיק המידע שאומר "יש לתאם נושא הבניה בקיר משותף עם מח" הרישוי- על עורך הבקשה להציג את כלל ההיתרים הקיים כדי לבחון סעיף זה.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% מזכויות הבנייה	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ		
הקלה בקו בניין קדמי שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת.		
הקלה 2.5% תוספת קומה		

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**

להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון :

היתרים אחרונים :

קיים היתר מס 1968/723 לעניין תוספת לדירה קיימת- על עורך הבקשה להציג אך ורק את המאושר עפ"י ההיתר- על עורך הבקשה להציג היתר אשר מראה כי הקיים הינו מאושר בהיתר ולציין ע"ג כלל הבינוי את מס ההיתר המאושר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5380 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין- החריגה לעניין תוספת בניה למבנה קיים בחזית מערבית ותוספת מרפסת זיז בחזית דרום מערבית.

חזית דרום מערבית החריגה הינה כ- 1.40 מ' (ראה פירוט בסעיף מרפסות)

חזית מערבית החריגה הינה כ- 4.76 מ' (ראה פירוט שסעיף שטחי בניה)

קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62.

פורסמה הקלה - "הקלה בקו בניין קדמי שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת."

לעניין ההקלה בקו הבניין מצומת לצומת נראה כי הבינוי מוצע על בינוי השכן שקיים חלקים

(ראה הסבר בסעיף שטחים) - הקלה זו תאושר בתנאי שעורך הבקשה יציג מפת מדידה של המבנים הסמוכים המראה אכן הבינוי המוצע אינו חורג מהמאוסר בפועל, כולל היתרי בניה רלוונטים או תצ"א מלפני 67.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח 6% ו- 2.5% לתוספת קומה.

הקלה כמותית ניתנת כאשר התכנית החלה הופקדו לפני 1 לאוגוסט 1989 לכן מתאפשר בבקשה זו כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר.

עורך הבקשה אינו מציג חישוב וחלוקה לכל הדיירים כנדרש וכיוון שחסרים נתונים אשר עורך הבקשה צריך להציג כמו : היתר לבינוי הקיים ראה בהרמוניקה a או תצ"א מלפני 67 וחישוב כלל השטחים הלא מבוקשים בבקשה כקיימים - אין לאשר את המוצע כפי שמוצג בבקשה.

שטח שירות ראה סעיף ח. מחוזק.

מרפסת זיז :

מוצע בבקשה מרפסת זיז בחזית דרומית.

שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.10 שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבנין אינו עולה על 12 מ"ר.

המרפסת המוצע הינה בגודל של כ- 12.48 מ"ר - עומד במותר.

עומק : בחלקה המבקשת חלה תכנית מתאר לכן ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה - עורך הבקשה פרסם הקלה "תוספת מרפסת זיז בעומק 2"').

מוצע בבקשה מרפסת זיז בעומק של כ- 2.00 מ' ופורסמה הקלה כנדרש לכן יש לאשר את עניין עומק המרפסת.

מרווחים : המרפסת מוצע הינה בחזית קדמית לכן יש לעמוד ב- 1/3 מהמרווח כיוון שהתכנית החלה הינה תכנית מתאר.

להלן החישוב : 6 מ' מרווח : 3 = 2 מ'

הבקשה נבחנה עפ"י 2 חזיתות קדמיות בצד המערבי (חריגה של כ- 1.02 מ') ובצד הדרומי (חריגה של כ- 1.40 מ') של המבנה, עפ"י תיק המידע 2 חזיתות אלו הינם קדמיות והמרווחים בכל החזית הינה 6 מ' - עפ"י המוצע בבקשה נראה כי עורך הבקשה עומד במרווחים.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים - יש להציג כנדרש ולצאת למשלוח הודעות או לחלופין להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל.

צמד מרפסות : המוצע אינו מציג בצמד מרפסות יש להציג מרפסת נוספת כצמד למרפסת המוצעת כדי לעמוד במדיניות המחלקה.

בנוסף נראה כי קיימת מרפסת מקורה (ראה בהרמוניקה a) מתחת למרפסת המוצעת בבקשה על עורך הבקשה לקבל את הסכמת הדייר מטה להריסת הגג לטובת המרפסת המוצעת בבקשה.

חדר מחוזק:

מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק בחזית מערבית בגודל של כ- 9.81 מ"ר

שטח: בגודל של כ- 9.81 מ"ר - כנדרש.

עורך הבקשה מחשב שטח זה כשטח עיקרי על עורך הבקשה לחשב את החדר המחוזק המוצע בבקשה כשטח שירות.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

על עורך הבקשה להציג את כל הבינוי הקיים גם ללא היתר ולסמן להריסה לא בהיתר זה וכל המאושר בהיתר יש להציג כנדרש ולציין מס היתר על כל בינוי בחלקה.

קיים סעיף בתיק המידע שאומר "יש לתאם נושא הבניה בקיר משותף עם מח" הרישוי- על עורך הבקשה להציג את כלל ההיתרים הקיים כדי לבחון סעיף זה.

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

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2003/0511.12</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבאי אלירן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מרציאנו שלומי
מתכנן השלד	אייזיק שמוחה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

אפרסמון 23, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	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 אחרונים :

היתר מס 71/232 לבניין המקורי בעל 5 קומות.

מהות הבקשה :

מוצע במפלס +0.00, בחזית מערבית תוספת שטח עיקרי וחצר אנגלית.

מוצע במפלס +2.80 סגירת דלת הכניסה ופריצת דלת חדשה, תוספת שטח עיקרי בחזית דרומית לטובת חדר רחצה, תוספת שטח עיקרי לח. מגורים בחזית מערבית, תוספת ממ"ד בחזית מערבית ויציאה לחצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"ניוד זכויות מחזית צד לחזית אחורית"

"לצורך בניית ממ"ד"

"תוספת חדר תת קרקעי"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 27/05/2025

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי ולעניין שלביות ביצוע, רק לאחר תיקון כלל הליקויים מטה התיק יועבר לפרסום.
	להלן הנימוקים :
	נספח בינוי :
	בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250
	נספח מס' 1 בקנ"מ 1: 100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.
	קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס

לגיליון מס 6. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי כיוון שאין אפשרות לבצע את הבינוי עפ"י המיקום כפי שמצוין בנספח הבינוי מכיוון שהתוספת המוצעת ע"פ נספח חורגת מגבול חלקה ואין אפשרות לבנות מחוץ לגבול חלקה עורך הבקשה פרסם הקלה "ניוד זכויות מחזית צד לחזית אחורית" ובכך העביר את הבינוי המוצע בנספח מחזית דרומית לחזית מערבית . בנוסף לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי יש לפרסם כנדרש. שלביות ביצוע : התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2. : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה. קווי בניין : סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6611 שהוגש מיום 25/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני כל הבינוי המוצע הינו חורג מקו הבניין הכתום הן בחזית דרומית והן בחזית מערבית ראה המשך הסבר סעיף בנייה במרווחים. שטחי בניה : שטח עיקרי עפ"י התכנית החלה מס 4150 תוספת בחזית מערבית מפלס +2.80 : $3.10 + 6.30 = 19.53$ מ"ר תוספת עפ"י הנספח מוצע בבקשה 42.61 מ"ר לא ברור מדוע מוצעים יותר שטחים מנספח הבינוי המאושר שהינו נותן עפ"י נספח בינוי 19.53 מ"ר. תוספת בחזית מערבית מפלס +0.00 : מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי סך של כ- 18.02 מ"ר מכוח סעיף 10ה' האומר "חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיוצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות		

החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים הועדה המקומית תהה רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסונים או חלק מתוספתות בניה לדירהות שמעל לחלל, בכפוף לאמור בסעיף ב לעיל". יש להביא להכרעת הוועדה באם לאשר תוספת זו ותוספת שטחים עיקריים מחוץ לשטחים המאושרים עפ"י נספח בינוי. תוספת בחזית דרומית מפלס +2.80 : מוצע תוספת שטח עיקרי לחצר רחצה התוספת לא תואמת נספח בינוי. בנספח בינוי מוצע שטח שירות לטובת ח. שירות ומסתור כביסה אין אישור לתוספת שטח עיקרי יש להתאים לנספח הבינוי כשטח שירות. פתחים : עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו בבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת נגרות, תריסים, מסתורים וכד')" מפלס +2.80, חזית דרומית מוצע סגירת הפתח הקיים ופתיחת 2 חלונות חדשים- לא מתקבל סגירת החלון ופתיחת 2 חלונות חדשים בניגוד לפתחים הקיימים בחזית זו, יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית. מפלס +2.80, חזית מערבית מוצעת תוספת לדירה הקיימת ושינוי במיקום ובגודל הפתחים אין אישור לשינוי המפתח ומיקום הפתח- יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית. בנייה במרווחים : מוצע בבקשה תוספת עפ"י נספח בינוי בחזית הדרומית אין אפשרות למבקש לתכנן כפי שמוצע בנספח הבינוי כיוון שתוספת מוצעת מחוץ לחלקה, לכן עורך הבקשה תכנן את התוספת עפ"י נספח בחזית מערבית ולא בדרומית כפי שמצוין בנספח. קיים תיק מס 2003/511.4 שכן צמוד אשר תוספת זו אושרה בהיתר כמו שמוצעת קיום בתיק זה. נעשה בדיקה במערכת אך אין התייחסות לבינוי עפ"י קו בניין כתום. מדובר בחריגה מקו בנין כתום כאשר קו זה הוגדר לחריגה של מרפסות זיז בלבד ולכן לא ניתן לחרוג ממנו לצורך שטח עיקרי / שירות. יש להציג יק מידע עם קו בנין רגיל כך שתהי אפשרות לבחון הנ"ל. חצר אנגלית : בפתחו של חצר האנגלית יותקן סורג רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחלופין מעקה תקני סביב לפתח החצר	

האנגלית- יש להציג ע"ג התכנית המוצעת במלל את הפירוט הנ"ל. קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- 35 ס"מ. בניה מותרת במרווחים- פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים- מוצע בבקשה חצר אנגלית בגודל של כ- 3.19/2.31 מ' וגובה של כ-2.67 מ' אין לאשר כפי שמוצע יש להתאים את החצר עפ"י המותר ולהציג חתך מתאים. חצר : מוצע בבקשה מדרגות יציאה לחצר הצמודה למבקש ולגדר מוצעת בגובה 1.50 מ' אשר לא סומנה בצבע כנדרש יש להציג תשריט בית משותף אשר מראה שחצר זו מוצמדת למבקש באם החצר לא שייכת למבקש יש להציג חצר זו מוצעת ולבצע תקנה 36 חוזר לידוע הציבור. לאחר תיקון התכנית יש לבצע חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף :	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

12/07/1984 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4150 תוקף 18/02/1993, אזור מגורים כללי (נבחן עפ"י תכנית זו) 1905 תוקף 17/04/1977 אזור מגורים 1. 1690 תוקף 26/12/1974 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי: בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי. קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי כיוון שאין אפשרות לבצע את הבינוי עפ"י המיקום כפי שמצוין בנספח הבינוי מכיוון שהתוספת המוצעת ע"פ נספח חורגת מגבול חלקה ואין אפשרות לבנות מחוץ לגבול חלקה עורך הבקשה פרסם הקלה "ניוד זכויות מחזית צד לחזית אחורית" ובכך העביר את הבינוי המוצע בנספח מחזית דרומית לחזית מערבית . בנוסף לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי יש לפרסם כנדרש. שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12		

א.2. : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה. קווי בניין : סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6611 שהוגש מיום 25/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני כל הבינוי המוצע הינו חורג מקו הבניין הכתום הן בחזית דרומית והן בחזית מערבית ראה המשך הסבר סעיף בנייה במרווחים. מס' קומות : אין תוספת למס' קומות בבקשה זו. מס' יח"ד : ע"פ הוראות תכנית סעיף 10 : "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבניין". לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה : אין הגדלת גובה הבניין הקיים. שטחי בניה : שטח עיקרי עפ"י התכנית החלה מס 4150 תוספת בחזית מערבית מפלס +2.80 : $19.53 = 6.30 + 3.10$ מ"ר תוספת עפ"י הנספח מוצע בבקשה 42.61 מ"ר לא ברור מדוע מוצעים יותר שטחים מנספח הבינוי המאושר שהינו נותן עפ"י נספח בינוי 19.53 מ"ר.		

תוספת בחזית מערבית מפלס +0.00 : מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי סך של כ- 18.02 מ"ר מכוח סעיף 10ה' האומר "חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים הועדה המקומית תהה רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסונים או חלק מתוספתאות בניה לדירהאות שמעל לחלל, בכפוף לאמור בסעיף ב לעיל". יש להביא להכרעת הוועדה באם לאשר תוספת זו ותוספת שטחים עיקריים מחוץ לשטחים המאושרים עפ"י נספח בינוי. תוספת בחזית דרומית מפלס +2.80 : מוצע תוספת שטח עיקרי לחצר רחצה התוספת לא תואמת נספח בינוי. בנספח בינוי מוצע שטח שירות לטובת ח. שירות ומסתור כביסה אין אישור לתוספת שטח עיקרי יש להתאים לנספח הבינוי כשטח שירות. פתחים : עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו בבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת נגרות, תריסים, מסתורים וכד")" מפלס +2.80, חזית דרומית מוצע סגירת הפתח הקיים ופתיחת 2 חלונות חדשים- לא מתקבל סגירת החלון ופתיחת 2 חלונות חדשים בניגוד לפתחים הקיימים בחזית זו, יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית. מפלס +2.80, חזית מערבית מוצעת תוספת לדירה הקיימת ושינוי במיקום ובגודל הפתחים אין אישור לשינוי המפתח ומיקום הפתח- יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית. בנייה במרווחים : מוצע בבקשה תוספת עפ"י נספח בינוי בחזית הדרומית אין אפשרות למבקש לתכנן כפי שמוצע בנספח הבינוי כיוון שתוספת מוצעת מחוץ לחלקה, לכן עורר הבקשה תכנן את התוספת עפ"י נספח בחזית מערבית ולא בדרומית כפי שמצוין בנספח. קיים תיק מס 2003/511.4 שכן צמוד אשר תוספת זו אושרה בהיתר כמו שמוצעת קיום בתיק זה. נעשה בדיקה במערכת אך אין התייחסות לבינוי עפ"י קו בניין כתום. מדובר בחריגה מקו בנין כתום כאשר קו זה הוגדר לחריגה של מרפסות זיז בלבד ולכן לא ניתן לחרוג ממנו לצורך שטח עיקרי / שירות. יש להציג יק מידע עם קו בנין רגיל כך שתהי אפשרות לבחון הנ"ל.		

מרפסות : לא מוצעת מרפסת בבקשה זו- אך עורך הבקשה מציג את תכנית הצל למרפסות בשונה לנספח הבינוי ועפ"י היתר מס 2003/511.6. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס +2.80 בחזית דרום מערבית בגודל של כ- 9.36 מ"ר נטו כפי שאושר לדירה 4- עורך הבקשה מציג את הממ"ד כנדרש, גודל ומיקום הממ"ד עפ"י תכנית צל בתיק 2003/511.6 יש לאשר. חצר אנגלית : בפתחו של חצר האנגלית יותקן סורג רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחלופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית- יש להציג ע"ג התכנית המוצעת במלל את הפירוט הנ"ל. קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- 35 ס"מ. בניה מותרת במרווחים- פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים- מוצע בבקשה חצר אנגלית בגודל של כ- 3.19/2.31 מ' וגובה של כ-2.67 מ' אין לאשר כפי שמוצע יש להתאים את החצר עפ"י המותר ולהציג חתך מתאים. חצר : מוצע בבקשה מדרגות יציאה לחצר הצמודה למבקש ולגדר מוצעת בגובה 1.50 מ' אשר לא סומנה בצבע כנדרש יש להציג תשריט בית משותף אשר מראה שחצר זו מוצמדת למבקש באם החצר לא שייכת למבקש יש להציג חצר זו מוצעת ולבצע תקנה 36 חוזר לידוע הציבור. לאחר תיקון התכנית יש לבצע חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין. תנאים לדיון :		

איכות הסביבה- התקל אישור בתאריך 17/06/2025 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
ניוד זכויות מחזית צד לחזית אחורית לצורך בניית ממ"ד תוספת חדר תת קרקעי	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבקשה מובאת לפרסום הקלה בשונה מנספח בינוי ולעניין שלביות ביצוע, רק לאחר תיקון כלל הליקויים מטה התיק יועבר לפרסום.

להלן הנימוקים :

נספח בינוי :

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6.

המוצע אינו תואם לנספח הבינוי כיוון שאין אפשרות לבצע את הבינוי עפ"י המיקום כפי שמצוין בנספח הבינוי מכיוון שהתוספת המוצעת ע"פ נספח חורגת מגבול חלקה ואין אפשרות לבנות מחוץ לגבול חלקה עורך הבקשה פרסם הקלה "ניוד זכויות מחזית צד לחזית אחורית" ובכך העביר את הבינוי המוצע בנספח מחזית דרומית לחזית מערבית .

בנוסף לא פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי יש לפרסם כנדרש.

שלביות ביצוע :

התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2. :

"בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..."

המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.

קווי בניין :

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6611 שהוגש מיום 25/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

כל הבינוי המוצע הינו חורג מקו הבניין הכתום הן בחזית דרומית והן בחזית מערבית ראה המשך הסבר סעיף בנייה במרווחים.

שטחי בניה :

שטח עיקרי עפ"י התכנית החלה מס 4150

תוספת בחזית מערבית מפלס +2.80 :

$$19.53 = 6.30 + 3.10 \text{ מ"ר תוספת עפ"י הנספח}$$

מוצע בבקשה 42.61 מ"ר לא ברור מדוע מוצעים יותר שטחים מנספח הבינוי המאושר שהינו נותן עפ"י נספח בינוי 19.53 מ"ר.

תוספת בחזית מערבית מפלס +0.00 :

מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי סך של כ- 18.02 מ"ר מכוח סעיף 10' האומר "חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה שיווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים הועדה המקומית תהה רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסונים או חלק מתוספתאות בניה לדירהאות שמעל לחלל, בכפוף לאמור בסעיף ב לעיל".

יש להביא להכרעת הוועדה באם לאשר תוספת זו ותוספת שטחים עיקריים מחוץ לשטחים המאושרים עפ"י נספח בינוי.

תוספת בחזית דרומית מפלס +2.80 :

מוצע תוספת שטח עיקרי לחצר רחצה התוספת לא תואמת נספח בינוי. בנספח בינוי מוצע שטח שירות לטובת ח. שירות ומסתור כביסה אין אישור לתוספת שטח עיקרי יש להתאים לנספח הבינוי כשטח שירות.

פתחים :

עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו בבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת נגרות, תריסים, מסתורים וכד")

מפלס +2.80, חזית דרומית מוצע סגירת הפתח הקיים ופתיחת 2 חלונות חדשים- לא מתקבל סגירת החלון ופתיחת 2 חלונות חדשים בניגוד לפתחים הקיימים בחזית זו, יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית.

מפלס +2.80, חזית מערבית מוצעת תוספת לדירה הקיימת ושינוי במיקום ובגודל הפתחים אין אישור לשינוי המפתח ומיקום הפתח- יש ליישר קו עם הפתחים הקיימים בחזית.

בנייה במרווחים :

מוצע בבקשה תוספת עפ"י נספח בינוי בחזית הדרומית אין אפשרות למבקש לתכנן כפי שמוצע בנספח הבינוי כיוון שתוספת מוצעת מחוץ לחלקה, לכן עורך הבקשה תכנן את התוספת עפ"י נספח בחזית מערבית ולא בדרומית כפי שמצוין בנספח. קיים תיק מס 2003/511.4 שכן צמוד אשר תוספת זו אושרה בהיתר כמו שמוצעת קיום בתיק זה. נעשה בדיקה במערכת אך אין התייחסות לבינוי עפ"י קו בניין כתום.

מדובר בחריגה מקו בנין כתום כאשר קו זה הוגדר לחריגה של מרפסות זיז בלבד ולכן לא ניתן לחרוג ממנו לצורך שטח עיקרי / שירות. יש להציג יק מידע עם קו בנין רגיל כך שתהי אפשרות לבחון הנ"ל.

חצר אנגלית :

בפתחו של חצר האנגלית יותקן סורג רשת בצפיפות של 5/5 ס"מ לפחות או לחלופין מעקה תקני סביב לפתח החצר האנגלית- יש להציג ע"ג התכנית המוצעת במלל את הפירוט הנ"ל.

קיר התמך של החצר האנגלית לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- 35 ס"מ.

בניה מותרת במרווחים- פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים- מוצע בבקשה חצר אנגלית בגודל של כ- 3.19/2.31 מ' וגובה של כ-2.67 מ' אין לאשר כפי שמוצע יש להתאים את החצר עפ"י המותר ולהציג חתך מתאים.

חצר:

מוצע בבקשה מדרגות יציאה לחצר הצמודה למבקש ולגדר מוצעת בגובה 1.50 מ' אשר לא סומנה בצבע כנדרש יש להציג תשריט בית משותף אשר מראה שחצר זו מוצמדת למבקש באם החצר לא שייכת למבקש יש להציג חצר זו מוצעת ולבצע תקנה 36 חוזר ליידוע הציבור.

לאחר תיקון התכנית יש לבצע חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1983/0633.04</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת חנייה ו חזית מסחרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטון רעד
עורך הבקשה	אדריכל חוואמדה עלי
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מדינה אל מונאוורה 0 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
779710	תחילת תוקף	25/02/2022			

תאור הבקשה

מחות הבקשה-

מדובר על חלקת מגורים ברחוב אל מדינה אל מונאוורה, אום טובא. נבחן ע"פ תכנית מס' 779710 התכנית מציעה קומה חזית מסחרית+ 4 קומות מגורים .

כעת מציעים קומה חזית מסחרית+ קומת מגורים אחת ע"ג קומת חניה.

בעלי העניין בנכס-

בוצעה בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק להקלות עפ"י המפורט להלן

"הקלה בשלכיות ביצוע שלא בהינף אחד."

"הקלה בשונה מנספח בינוי."

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך פרסומי בגין : "הקלה בשלכיות ביצוע שלא בהינף אחד." "הקלה בשונה מנספח בינוי." לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. יש לבצע תיקונים מינוריים עפ"י הרמוניקה d כתנאי להעברה לגורמים.
10/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 779710 תחילת תוקף : 25/02/2022 ייעוד הקרקע :

הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך פרסומי בגין: "הקלה בשלכיות ביצוע שלא בהינף אחד." "הקלה בשונה מנספח בינוי". לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן: נספח בינוי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות. מספר הקומות המוצע הינו פחות מהמוצע בנספח הבינוי. לא פורסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, יש לבצע פרסום. -כעת פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בשונה מנספח בינוי" כנדרש. קווי בניין הבחינה מערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/5425 שהופק בתאריך 14/03/2023 ע"י המחלקה למידע ותכנון. קו בניין כחול- תת קרקעי, לא נמצאו חריגות. קו בניין אדום – ישנו בינוי שלא ברור מהותו בקומת הקרקע החורג מקו הבניין, לא ניתן להציע בינוי מחוץ לקו הבניין, יש להסיר. -הבינוי החורג מקו הבניין הוסר כנדרש. מספר קומות מספר הקומות המותר ע"פ טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת הינו קומת חזית מסחרית + 4 קומות מגורים. מוצע קומת חזית מסחרית + קומת מגורים, עומד במותר.		

מוצע קומת חניה תת קרקעית – יש לעמוד בגובה 2.2 מ' ע"מ שלא יהווה תוספת קומה דבר המהווה סטיה ניכרת כיוון שאין התייחסות לקומות בתת הקרקע כלל בטבלה 5. גובה קומת החניה התת קרקעית באזור המחסנים מוצע בגובה של כ-2.20 מ', בהתאם לדרישות. גובה קומת החניה הכללית הוא 3.00 מ'. גבהים גובה המבנה המותר ע"פ טבלה 5 הינו "גובה רצפת הגג באגף הפונה אל הרחוב הוא 60 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.00, מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף האחורי הוא 10 מ' מעל מפלס ה-0.00 שהוא 755.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד. נראה שישנה טעות סופר בתב"ע לעניין ה-60 מ'. אך מוצע 2 קומות תואמות נספח בינוי, עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 6610 מ"ר. (השטחים המרביים כוללים 250 מ"ר שטחים עיקריים ו-500 מ"ר שטחי שירות, עבור שימוש חזית מסחרית) שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 150 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 1350 מ"ר. שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי 100 מ"ר. שטח מוצע ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 584.52 מ"ר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 152.88 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת מוצע הינו 467.41 מ"ר.		

הערות: יש לעמוד בשטחים מותרים. יש לבטל פירים מוצעים ע"ג ההרמוניקה (למעט הפיר של המעלית). יש לחשב מעבר בקומת הקרקע. מרפסות יש לחשב מכח שטחי מרפסות של התכנית. כעת, לאחר תיקון השטחים, עפ"י טבלת חישוב שטחים בהרמוניקה: שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת: 627.80 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול: 438.2 מ"ר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת: 139.08 יתרת שטח שירות לניצול: 10.92 מ"ר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: 539.78 יתרת שטח שירות לניצול: 810.22 מ"ר. עפ"י ההרמוניקה העדכנית, בוטלו הפירים. המעבר בקומת הקרקע נכלל כשטח עיקרי וכלל המרפסות חושבו כנדרש. *יש לציין כי לא קיימת חריגה מסך השטחים המאושרים מכוח התכנית ופורסמה הקלה בגין "הקלה בשלכיות ביצוע שלא בהינף אחד". מרפסות מוצע 6 מרפסות עבור 6 יח"ד המוצעות בעומק של 1.42 מ'. המרפסות אינן תואמות נספח וע"כ לא ניתן לאשר אותן בצורה המוצעת ויש להציע מרפסות בצורה סימטרית. כמו"כ בקומת הקרקע בחזית דרומית המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות לעניין הגובה, הגובה מהרצפה לתחתית המרפסת הינו 1.7 מ'. ע"כ יש לבטל את המרפסת המוצעת		

והמרפסת הצמודה לה היות והדבר אינו מהווה גמר אחיד לחזית. לאחר שיחה מול עורך הבקשה, מתברר כי השרטוט לא היה נכון וכעת מוצע גובה תקני. (2.63 מ') הוראות בינוי "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'." "גובה הגדרות בחזית האחורית ייבנו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ'." יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכולל מפלסים ומידות. - בוצע כנדרש. "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. - בוצע כנדרש. תכסית תכסית מותרת ע"פ טבלה 5 הינו 45 %. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 80% משטח המגרש. יש להציג חישובים ע"ג ההרמוניקה. - בוצע כנדרש. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המרגש הכולל. יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. - בוצע כנדרש.		

שלביות ביצוע התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לא מוצע כלל הבינוי ע"פ טבלת שטחי הבניה ונספח הבינוי. לא פורסמה הקלה. יש לפרסום הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. כעת פורסמה הקלה בגין "הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד" כנדרש. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התקבל אישור בתנאים בתאריך 21/08/2024 ע"י אלגבלי טליה. שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 15/04/2024. תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 22/08/2024 "6 יח"ד וחזית מסחרים. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים". תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 13/06/2024 אישור תנועה שהוגש אינו תואם למוצע ע"ג ההרמוניקה ע"כ יש לקבל אישור תנועה חדש ממחלקת התנועה. אישור תנועה תואם את המוצע. דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 08/07/2024 מחלקת המאור – הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 11/04/2024 בניה ירוקה- לא הופיע תנאי זה בפתיחת תיק היות והנתונים לא הוצגו בצורה מדוייקת, יש להשלים טרם העברה להליך פרסומי. - התנאי הושלם כנדרש.		

יש לבצע תיקונים מינוריים עפ"י הרמוניקה d כתנאי להעברה לגורמים.		
הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד. הקלה בשונה מנספח בינוי.	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע, ובניה בשונה מנספח הבינוי (עקב כך שנספח הבינוי מחייב לעניין מס' הקומות). טרם יציאה להליך הפרסומי יש להשלים תיקונים ע"פ המפורט להלן לרבות תנאים לדיון שטרם בוצעו. פירוט כדלהלן: נספח בינוי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות. מספר הקומות המוצע הינו פחות מהמוצע בנספח הבינוי. לא פורסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, יש לבצע פרסום. קווי בניין הבחינה מערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/5425 שהופק בתאריך 14/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קו בניין כחול- תת קרקעי, לא נמצאו חריגות. קו בניין אדום – ישנו בינוי שלא ברור מהותו בקומת הקרקע החורג מקו הבניין, לא ניתן להציע בינוי מחוץ לקו הבניין, יש להסיר.	30/03/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

מספר קומות מספר הקומות המותר ע"פ טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת הינו קומת חזית מסחרית + 4 קומות מגורים. מוצע קומת חזית מסחרית + קומת מגורים, עומד במותר. מוצע קומת חניה תת קרקעית – יש לעמוד בגובה 2.2 מ' ע"מ שלא יהווה תוספת קומה דבר המהווה סטיה ניכרת כיוון שאין התייחסות לקומות בתת הקרקע כלל בטבלה 5. גבהים גובה המבנה המותר ע"פ טבלה 5 הינו "גובה רצפת הגג באגף הפונה אל הרחוב הוא 60 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.00, מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף האחורי הוא 10 מ' מעל מפלס ה-0.00 שהוא 755.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד. נראה שישנה טעות סופר בתב"ע לעניין ה-60 מ'. אך מוצע 2 קומות תואמות נספח בינוי, עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1066 מ"ר. (השטחים המרביים כוללים 250 מ"ר שטחים עיקריים ו-50 מ"ר שטחי שירות, עבור שימוש חזית מסחרית) שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 150 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 1350 מ"ר. שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי 100 מ"ר. שטח מוצע ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 584.52 מ"ר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 152.88 מ"ר		

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת מוצע הינו 467.41 מ"ר. הערות: יש לעמוד בשטחים מותרים. יש לבטל פירים מוצעים ע"ג ההרמוניקה (למעט הפיר של המעלית). יש לחשב מעבר בקומת הקרקע. מרפסות יש לחשב מכח שטחי מרפסות של התכנית. מרפסות מוצע 6 מרפסות עבור 6 יח"ד המוצעות בעומק של 1.42 מ'. המרפסות אינן תואמות נספח וע"כ לא ניתן לאשר אותן בצורה המוצעת ויש להציע מרפסות בצורה סימטרית. כמו"כ בקומת הקרקע בחזית דרומית המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות לעניין הגובה, הגובה מהרצפה לתחתית המרפסת הינו 1.7 מ'. ע"כ יש לבטל את המרפסת המוצעת והמרפסת הצמודה לה היות והדבר אינו מהווה גמר אחיד לחזית. הוראות בינוי "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'." "גובה הגדרות בחזית האחורית ייבנו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ'." יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכולל מפלסים ומידות. "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית תכסית מותרת ע"פ טבלה 5 הינו 45 %. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 80% משטח		

המגרש. יש להציג חישובים ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המרגש הכולל. יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לא מוצע כלל הבינוי ע"פ טבלת שטחי הבניה ונספח הבינוי. לא פורסמה הקלה. יש לפרסום הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התקבל אישור בתנאים בתאריך 21/08/2024 ע"י אלגבלי טליה. שפי"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 15/04/2024. תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 22/08/2024 "6 יח"ד וחזית מסחרים. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים". תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 13/06/2024 אישור תנועה שהוגש אינו תואם למוצע ע"ג ההרמוניקה ע"כ יש לקבל אישור תנועה חדש ממחלקת התנועה. דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 08/07/2024 מחלקת המאור – הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 11/04/2024 בניה ירוקה- לא הופיע תנאי זה בפתיחת תיק היות והנתונים לא הוצגו בצורה מדויקת, יש להשלים טרם העברה להליך פרסומי.		

נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלכיות ביצוע, ובניה בשונה מנספח הבינוי (עקב כך שנספח הבינוי מחייב לעניין מס' הקומות). טרם יציאה להליך הפרסומי יש להשלים תיקונים ע"פ המפורט להלן לרבות תנאים לדיון שטרם בוצעו. פירוט כדלהלן: נספח בינוי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות. מספר הקומות המוצע הינו פחות מהמוצע בנספח הבינוי. לא פורסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, יש לבצע פרסום. קווי בניין הבחינה מערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/5425 שהופק בתאריך 14/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קו בניין כחול- תת קרקעי, לא נמצאו חריגות. קו בניין אדום – ישנו בינוי שלא ברור מהותו בקומת הקרקע החורג מקו הבניין, לא ניתן להציע בינוי מחוץ לקו הבניין, יש להסיר. מספר קומות מספר הקומות המותר ע"פ טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת הינו קומת חזית מסחרית + 4 קומות מגורים. מוצע קומת חזית מסחרית + קומת מגורים, עומד במותר. מוצע קומת חניה תת קרקעית – יש לעמוד בגובה 2.2 מ' ע"מ שלא יהווה תוספת קומה דבר המהווה סטיה ניכרת כיוון שאין	10/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

התייחסות לקומות בתת הקרקע כלל בטבלה 5. גבהים גובה המבנה המותר ע"פ טבלה 5 הינו "גובה רצפת הגג באגף הפונה אל הרחוב הוא 60 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.00, מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף האחורי הוא 10 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד. נראה שישנה טעות סופר בתב"ע לעניין ה60 מ'. אך מוצע 2 קומות תואמות נספח בינוי, עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1066 מ"ר. (השטחים המרביים כוללים 250 מ"ר שטחים עיקריים ו50 מ"ר שטחי שירות, עבור שימוש חזית מסחרית) שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 150 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 1350 מ"ר. שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי 100 מ"ר. שטח מוצע ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 584.52 מ"ר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 152.88 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת מוצע הינו 467.41 מ"ר. הערות : יש לעמוד בשטחים מותרים. יש לבטל פירים מוצעים ע"ג ההרמוניקה (למעט הפיר של המעלית). יש לחשב מעבר בקומת הקרקע.		

מרפסות יש לחשב מכח שטחי מרפסות של התכנית. מרפסות מוצע 6 מרפסות עבור 6 יח"ד המוצעות בעומק של 1.42 מ'. המרפסות אינן תואמות נספח וע"כ לא ניתן לאשר אותן בצורה המוצעת ויש להציע מרפסות בצורה סימטרית. כמו"כ בקומת הקרקע בחזית דרומית המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות לעניין הגובה, הגובה מהרצפה לתחתית המרפסת הינו 1.7 מ'. ע"כ יש לבטל את המרפסת המוצעת והמרפסת הצמודה לה היות והדבר אינו מהווה גמר אחיד לחזית. הוראות בינוי "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'." "גובה הגדרות בחזית האחורית ייבנו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ'". יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכולל מפלסים ומידות. "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית תכסית מותרת ע"פ טבלה 5 הינו 45 %. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 80% משטח המגרש. יש להציג חישובים ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המרגש הכולל. יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.		

שלביות ביצוע התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לא מוצע כלל הבינוי ע"פ טבלת שטחי הבניה ונספח הבינוי. לא פורסמה הקלה. יש לפרסום הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התקבל אישור בתנאים בתאריך 21/08/2024 ע"י אלגבלי טליה. שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 15/04/2024. תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 22/08/2024 "6 יח"ד וחזית מסחרים. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים". תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 13/06/2024 אישור תנועה שהוגש אינו תואם למוצע ע"ג ההרמוניקה ע"כ יש לקבל אישור תנועה חדש ממחלקת התנועה. דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 08/07/2024 מחלקת המאור – הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 11/04/2024 בניה ירוקה- לא הופיע תנאי זה בפתיחת תיק היות והנתונים לא הוצגו בצורה מדוייקת, יש להשלים טרם העברה להליך פרסומי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	05/01/2025	חוות דעת תכנונית

779710 תחילת תוקף : 25/02/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב' מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. לא נמצאו חריגות במס' הקומות או בקווי הבניין. נספח בינוי נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות. מספר הקומות המוצע הינו פחות מהמוצע בנספח הבינוי. לא פורסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי, יש לבצע פרסום. קווי בניין הבחינה מערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/5425 שהופק בתאריך 14/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קו בניין כחול- תת קרקעי, לא נמצאו חריגות. קו בניין אדום – ישנו בינוי שלא ברור מהותו בקומת הקרקע החורג מקו הבניין, לא ניתן להציע בינוי מחוץ לקו הבניין, יש להסיר. מספר קומות		

מספר הקומות המותר ע"פ טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת הינו קומת חזית מסחרית + 4 קומות מגורים. מוצע קומת חזית מסחרית + קומת מגורים, עומד במותר. מוצע קומת חניה תת קרקעית – יש לעמוד בגובה 2.2 מ' ע"מ שלא יהווה תוספת קומה דבר המהווה סטיה ניכרת כיוון שאין התייחסות לקומות בתת הקרקע כלל בטבלה 5. גבהים גובה המבנה המותר ע"פ טבלה 5 הינו "גובה רצפת הגג באגף הפונה אל הרחוב הוא 60 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 755.00, מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף האחורי הוא 10 מ' מעל מפלס ה-0.00 שהוא 755.00. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד. נראה שישנה טעות סופר בתב"ע לעניין ה-60 מ'. אך מוצע 2 קומות תואמות נספח בינוי, עומד במותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר ע"פ טבלה 5 הינו 10 יח"ד. מוצע 6 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1066 מ"ר. (השטחים המרביים כוללים 250 מ"ר שטחים עיקריים ו-50 מ"ר שטחי שירות, עבור שימוש חזית מסחרית) שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הינו 150 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הינו 1350 מ"ר. שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי 100 מ"ר. שטח מוצע ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו		

584.52 מ"ר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 152.88 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת מוצע הינו 467.41 מ"ר. הערות: יש לעמוד בשטחים מותרים. יש לבטל פירים מוצעים ע"ג ההרמוניקה (למעט הפיר של המעלית). יש לחשב מעבר בקומת הקרקע. ממדים מוצע 6 ממ"דים עבור 6 יח"ד. וממ"ד אחד עבור השטח מסחרי. מרפסות מוצע 6 מרפסות עבור 6 יח"ד המוצעות בעומק של 1.42 מ'. המרפסות אינן תואמות נספח וע"כ לא ניתן לאשר אותן בצורה המוצעת ויש להציע מרפסות בצורה סימטרית. כמו"כ בקומת הקרקע בחזית דרומית המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות לעניין הגובה, הגובה מהרצפה לתחתית המרפסת הינו 1.7 מ'. ע"כ יש לבטל את המרפסת המוצעת והמרפסת הצמודה לה היות והדבר אינו מהווה גמר אחיד לחזית. הוראות בינוי "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'." "גובה הגדרות בחזית האחורית ייבנו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ'." יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכולל מפלסים ומידות. "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"		

יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית תכסית מותרת ע"פ טבלה 5 הינו 45 %. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 80% משטח המגרש. יש להציג חישובים ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המרגש הכולל. יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לא מוצע כלל הבינוי ע"פ טבלת שטחי הבניה ונספח הבינוי. לא פורסמה הקלה. יש לפרסום הקלה לאי עמידה בשלבויות ביצוע. תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם תנאים טרם דיון איכות סביבה- התקבל אישור בתנאים בתאריך 21/08/2024 ע"י אלגבלי טליה. שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 15/04/2024. תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 22/08/2024		

6" יחיד וחזית מסחרים. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים". תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 13/06/2024 אישור תנועה שהוגש אינו תואם למוצע ע"י ההרמוניקה ע"כ יש לקבל אישור תנועה חדש ממחלקת התנועה. דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 08/07/2024 מחלקת המאור – הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 11/04/2024 בניה ירוקה- לא הופיע תנאי זה בפתיחת תיק היות והנתונים לא הוצגו בצורה מדויקת, יש להשלים טרם העברה להליך פרסומי. התנגדויות 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות	13
	אישור איכות סביבה סופי	14
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש	15
	אישור בנוגע לנטיעות עצים בוגרים	16
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.	17
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	18
	יש להשלים מס רכוש ישראלי ע"ש רעד אטון.	19
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	20

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לפרסם לפי סעיף 149"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך פרסומי בגין: "הקלה בשלכיות ביצוע שלא בהינף אחד."

"הקלה בשונה מנספח בינוי." לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

יש לבצע תיקונים מינוריים עפ"י הרמוניקה d כתנאי להעברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1981/0869.04</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה מכח תיקון 155 לחוק התכנון והבניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צרויה שי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יצהר 30, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
29910	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2570	תחילת תוקף	25/06/1981			
2570	תחילת תוקף	25/06/1981			
2570	תחילת תוקף	25/06/1981	27	אזור מגורים 2	13500

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

1981/0869.03 - בניית בריכה פרטית, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים.

1981/0861.00 - בנייה חדשה, היתר מקורי.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת גילה, רחוב יצהר 30. גוש : 29910, חלקה : 42.

מצב קיים-

מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומת מרתף, אשר בו 4 יחידות דיור קיימות.

היחידות צמודות זו לזו ונבנו בשורה אחת, בתצורה של קוטג'ים טוריים.

מצב מוצע-

פיצול יחידות דיור בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה, עבור ארבע יחידות דיור קיימות.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תתי החלקות 53-56 שייכות למבקשים. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"-תוספת יח"ד"

"-תוספת שטח"

"-הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 03/06/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	20/11/2025	היות והבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155. בנוסף יש להציג ניצול זכויות מכוח הקלה כמותית 6% עבור יתר תתי החלקות. יש להשלים תיקונים עפ"י הפירוט להלן בהתאם לסעיפים :

מספר קומות מהטבלה המצורפת להוראות התכנית, מגרש מס' 27, שהוא נשוא הבקשה, מותרת בנייה של 3 קומות במדורג. עפ"י ההיתר המקורי, אושרו 2 קומות, כאשר גובה הקומה התחתונה מחולק לשני מפלסים. גובה המפלס התחתון הוא 1.53- מ' ולכן נחשב כקומה אחת. כעת מבוקשת תוספת קומה שלישית, לצורך פיצול יח"ד קיימת. (כמפורט בסעיף יח"ד) יש לציין כי לפי החתך מוצגות 3 קומות והתוספת המוצעת מתוכננת במדורג בהתאם לדרישת התכנית. *עפ"י בדיקת ההרמוניקה עולה כי קיימת אי התאמה להיתר המקורי: מיקום גרם המדרגות משתנה בין הקומות ואינו תואם את המיקום שאושר בהיתר המקורי. ככל שבוצעו שינויים מהיתר המקורי יש לסמן את הריסות וכן להציג את השינויים כתכנון מוצע. שטחי בניה בהתאם לסעיף 8.2: "שטח הרצפות המרבי לבנייה הוא 62,782 מ"ר". עפ"י טבלת שטחי בנייה ומספר יחידות דיור, שטח המגרש 27 הינו 13,500 מ"ר. מהיתר הבנייה המקורי עולה כי שטח הבנייה המאושר הינו 559.57 מ"ר. עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סך השטח העיקרי הקיים הינו 554.08 מ"ר. -עפ"י ההרמוניקה, נראה כי לא חושבו כל השטחים הקיימים.		

לפיכך, יש לוודא התאמה מלאה של השטחים להיתר המקורי, ולבצע תיקון ככל שידרש. נוסף על כך, הבקשה מציעה תוספת שטח של 45 מ"ר מכוח תיקון 155 לכל יחידת דיור קיימת. עפ"י תיקון 155 לחוק העוסק בפיצול יחידות דיור צמודות קרקע לטובת הגדלת היצע יחידות הדיור, ניתן לאשר פיצול יחידת דיור קיימת, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן: שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות. - עומדים בתנאי. המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו בשטח של עד דונם אחד. - לא עומדים בתנאי. (כמפורט בסעיף יח"ד) תוספת השטח הכולל המותר לבנייה- לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן. - שטח התוספת: 55 מ"ר -לפיכך, יש לצמצם למותר. (לחלופין, הוכחת יתרת זכויות לניצול מכוח 6%) התכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017. - עומדים בתנאי. המגרש אינו נמצא במתחם השפעה או במתחם השפעה זמני של תחנות המטרו. - עומדים בתנאי. שטח יח"ד הנוספת/ הקיימת לאחר הפיצול לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת. יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים - תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו. מוצע פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, כאשר שטח כל דירה לפי נסח הטאבו הוא 136.80 מ"ר. התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981, ונראה ששטח הדירות המוצעות עולה על 45 מ"ר. עם זאת, מאחר והבקשה לא עומדת באחד התנאים שנקבעו בתיקון (כמפורט בסעיף יח"ד), לא ניתן לאשר את הבקשה מכוח תיקון 155. תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% : הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "הקלה כמותית 6% חלק יחסי"		

שטח החלקה : 16,697 מ"ר. $16,697 * 6\% = 1001.82$ מ"ר. בחלקה קיימות 98 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות. לפי החלטת ועדת הערר, תוספת הזכויות מכוח 6% תיחשב ותחולק בין תתי-החלקות בהתאם לחלק היחסי הרשום של כל דירה בנסח הטאבו, ולא באופן שווה. בהתאם להסבר שנכתב הרמוניקה, הונפק בחלקה היתר בנייה הכולל תוספת זכויות של 6% בתיק מס' 81/860.3. תוספת זו חולקה באופן שווה בין תתי-החלקות. לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה- טבלה המרכזת את כלל ההיתרים שהופקו מכוח הקלה כמותית 6%, ולפרט עבור כל תיק: מספר היתר, היקף הזכויות שנוצלו והאם נותרו שטחים לא מנוצלים. רק אם יוכח כי הזכויות מכוח 6% חולקו שווה בשווה בין כלל התיקים, ניתן יהיה לאשר בתיק זה זכויות בהתאם למקובל בהיתרים קודמים. מספר יחידות דיור המבקשים מציעים פיצול יחידות דיור בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה, עבור ארבע יחידות דיור קיימות. בעניין זה פורסמה הקלה בנוסח הבא : "תוספת יחידת דיור". עפ"י סעיף טו בתיקון 155 : "יחידת דיור אחת על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבנייה של ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר.." בהתאם להוראות התכנית החלה (סעיף 8.2- טבלת שטחי בניה ומספר יח"ד), מגרש 27 מיועד ל-104 יח"ד. שטח החלקה- 16,697 מ"ר (16.697 דונם), כלומר : $104 / 16.697 = 6.23$ יח"ד לדונם.		

תיקון 155 נועד לאפשר פיצול יחידות דיור, כדי לתרום להגדלת היצע הדיור במגרשים בעלי צפיפות תכנונית נמוכה (עד 4 יח"ד לדונם) כאשר תכנית מאפשרת צפיפות גבוהה יותר- לא ניתן לאשר את תיקון 155. לפיכך, הבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155- ולא ניתן לאשר. 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 : 2570 תחילת תוקף : 27/04/2001 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : 1905, תכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק תשריט בקני"מ 1: 500. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5503.00 בתאריך 01/04/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. מספר קומות מהטבלה המצורפת להוראות התכנית, מגרש מס' 27, שהוא נשוא הבקשה, מותרת בנייה של 3 קומות במדורג. עפ"י ההיתר המקורי, אושרו 2 קומות, כאשר גובה הקומה התחתונה מחולק לשני מפלסים. גובה המפלס התחתון הוא 1.53- מ' ולכן נחשב כקומה אחת. כעת מבוקשת תוספת קומה שלישית, לצורך פיצול יח"ד קיימת. (כמפורט בסעיף יח"ד) יש לציין כי לפי החתך מוצגות 3 קומות והתוספת המוצעת מתוכננת במדורג בהתאם לדרישת התכנית. *עפ"י בדיקת ההרמוניקה עולה כי קיימת אי התאמה להיתר המקורי: מיקום גרם המדרגות משתנה בין הקומות ואינו תואם את המיקום שאושר בהיתר המקורי. ככל שבוצעו שינויים מהיתר המקורי יש לסמן את הריסות וכן להציג את השינויים כתכנון מוצע. גבהים		

עפ"י סעיף 8.6 "גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות" -עפ"י תכנית המתאר, אזור מגורים 2, הגובה המקסימלי המותר : 16 מ'. גובה רצפה עליונה של התוספת המוצעת- 6.25 מ'. שטחי בניה בהתאם לסעיף 8.2 : "שטח הרצפות המרבי לבנייה הוא 62,782 מ"ר". עפ"י טבלת שטחי בנייה ומספר יחידות דיור, שטח המגרש 27 הינו 13,500 מ"ר. מהיתר הבנייה המקורי עולה כי שטח הבנייה המאושר הינו 559.57 מ"ר. עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סך השטח העיקרי הקיים הינו 554.08 מ"ר. -עפ"י ההרמוניקה, נראה כי לא חושבו כל השטחים הקיימים. לפיכך, יש לוודא התאמה מלאה של השטחים להיתר המקורי, ולבצע תיקון ככל שיידרש. נוסף על כך, הבקשה מציעה תוספת שטח של 45 מ"ר מכוח תיקון 155 לכל יחידת דיור קיימת. עפ"י תיקון 155 לחוק העוסק בפיצול יחידות דיור צמודות קרקע לטובת הגדלת היצע יחידות הדיור, ניתן לאשר פיצול יחידת דיור קיימת, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן : שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות. - עומדים בתנאי. המגרש מיועד ל-4 יחידות לכל היותר לפי ייעודו בשטח של עד דונם אחד. - לא עומדים בתנאי. (כמפורט בסעיף יח"ד) תוספת השטח הכולל המותר לבנייה- לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן. - שטח התוספת : 55 מ"ר -לפיכך, יש לצמצם למותר. (לחלופין, הוכחת יתרת זכויות לניצול מכוח 6%)		

התכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017. – עומדים בתנאי. המגרש אינו נמצא במתחם השפעה או במתחם השפעה זמני של תחנות המטרו. – עומדים בתנאי. שטח יח"ד הנוספת/ הקיימת לאחר הפיצול לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת. יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו. מוצע פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, כאשר שטח כל דירה לפי נסח הטאבו הוא 136.80 מ"ר. התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981, ונראה ששטח הדירות המוצעות עולה על 45 מ"ר. עם זאת, מאחר והבקשה לא עומדת באחד התנאים שנקבעו בתיקון (כמפורט בסעיף יח"ד), לא ניתן לאשר את הבקשה מכוח תיקון 155. תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6% : הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי" שטח החלקה : 16,697 מ"ר. $16,697 * 6\% = 1001.82$ מ"ר. בחלקה קיימות 98 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות. לפי החלטת ועדת הערר, תוספת הזכויות מכוח 6% תיחשב ותחולק בין תתי-החלקות בהתאם לחלק היחסי הרשום של כל דירה בנסח הטאבו, ולא באופן שווה. בהתאם להסבר שנכתב הרמוניקה, הונפק בחלקה היתר בנייה הכולל תוספת זכויות של 6% בתיק מס' 81/860.3. תוספת זו חולקה באופן שווה בין תתי-החלקות. לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה- טבלה המרכזת את כלל ההיתרים שהופקו מכוח הקלה כמותית 6%, ולפרט עבור כל תיק : מספר היתר, היקף הזכויות שנוצלו והאם נותרו שטחים לא מנוצלים.		

רק אם יוכח כי הזכויות מכוח 6% חולקו שווה בשווה בין כלל התיקים, ניתן יהיה לאשר בתיק זה זכויות בהתאם למקובל בהיתרים קודמים. מספר יחידות דיור המבקשים מציעים פיצול יחידות דיור בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה, עבור ארבע יחידות דיור קיימות. בעניין זה פורסמה הקלה בנוסח הבא: "תוספת יחידת דיור". עפ"י סעיף טו בתיקון 155: "יחידת דיור אחת על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבנייה של ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר.." בהתאם להוראות התכנית החלה (סעיף 8.2 - טבלת שטחי בניה ומספר יח"ד), מגרש 27 מיועד ל-104 יח"ד. שטח החלקה - 16,697 מ"ר (16.697 דונם), כלומר: $104/16.697 = 6.23 \text{ יח"ד לדונם.}$ תיקון 155 נועד לאפשר פיצול יחידות דיור, כדי לתרום להגדלת היצע הדיור במגרשים בעלי צפיפות תכנונית נמוכה (עד 4 יח"ד לדונם) כאשר תכנית מאפשרת צפיפות גבוהה יותר - לא ניתן לאשר את תיקון 155. לפיכך, הבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155 - ולא ניתן לאשר. חדר מחוץ עפ"י הבקשה, לא ניתן להקים ממ"דים בקומה המוצעת, לכן מתוכננים ארבעה חדרים מחוץ, בשטח של כ-47.6 מ"ר סה"כ. מרפסת מוצעות 4 מרפסות גג, בשטח של 19 מ"ר לכל יחידה מוצעת.		

תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 12/06/2025, ע"י כהנה ענבל סבי- "הוגשה התחייבות לשימור העצים" אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 28/05/2025 ע"י מזרחי שני- "פיצול/ תוספת יח"ד קיימים פחים מוטמנים אין דרישות" מחלקת הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 28/05/2025 ע"י זבריקו בת אל- "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת ל-4 יח"ד קיימות ללא פתרון לחניה מכיוון שהתוספת מתחת 60 מ"ר בתא 27/05/2025" מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 10/06/2025 ע"י עטון מחומד- " אין מניעה לשחרור הבקשה ל תוספת בניה מכח תיקון 155 לחוק התכנון והבניה , עפ"י חו"ד צוות חניה מכיוון ו התוספת מתחת 60 מ"ר לא נדרש פתרון לחניה ." יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
תוספת יח"ד תוספת שטח הקלה כמותית 6% חלק יחסי	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155.

בנוסף יש להציג ניצול זכויות מכוח הקלה כמותית 6% עבור יתר תתי החלקות.

יש להשלים תיקונים עפ"י הפירוט להלן בהתאם לסעיפים :

מספר קומות

מהטבלה המצורפת להוראות התכנית, מגרש מס' 27, שהוא נשוא הבקשה, מותרת בנייה של 3 קומות במדורג.

עפ"י ההיתר המקורי, אושרו 2 קומות, כאשר גובה הקומה התחתונה מחולק לשני מפלסים.

גובה המפלס התחתון הוא 1.53- מ' ולכן נחשב כקומה אחת.

כעת מבוקשת תוספת קומה שלישית, לצורך פיצול יח"ד קיימת. (כמפורט בסעיף יח"ד)

יש לציין כי לפי החתך מוצגות 3 קומות והתוספת המוצעת מתוכננת במדורג בהתאם לדרישת התכנית.

*עפ"י בדיקת ההרמוניקה עולה כי קיימת אי התאמה להיתר המקורי :

מיקום גרם המדרגות משתנה בין הקומות ואינו תואם את המיקום שאושר בהיתר המקורי.

ככל שבוצעו שינויים מהיתר המקורי יש לסמן את הריסות וכן להציג את השינויים כתכנון מוצע.

שטחי בניה

בהתאם לסעיף 8.2 : "שטח הרצפות המרבי לבנייה הוא 62,782 מ"ר".

עפ"י טבלת שטחי בנייה ומספר יחידות דיור, שטח המגרש 27 הינו 13,500 מ"ר.

מהיתר הבנייה המקורי עולה כי שטח הבנייה המאושר הינו 559.57 מ"ר.

עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סך השטח העיקרי הקיים הינו 554.08 מ"ר.

-עפ"י ההרמוניקה, נראה כי לא חושבו כל השטחים הקיימים.

לפיכך, יש לוודא התאמה מלאה של השטחים להיתר המקורי, ולבצע תיקון ככל שידרש.

נוסף על כך, הבקשה מציעה תוספת שטח של 45 מ"ר מכוח תיקון 155 לכל יחידת דיור קיימת.

עפ"י תיקון 155 לחוק העוסק בפיצול יחידות דיור צמודות קרקע לטובת הגדלת היצע יחידות הדיור, ניתן לאשר פיצול יחידת דיור קיימת, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים להלן:

שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות. - עומדים בתנאי.

המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו בשטח של עד דונם אחד. - לא עומדים בתנאי. (כמפורט בסעיף יח"ד)

תוספת השטח הכולל המותר לבנייה- לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן. - שטח התוספת: 55 מ"ר -לפיכך, יש לצמצם למותר. (לחלופין, הוכחת יתרת זכויות לניצול מכוח 6%)

התכנית החלה במגרש נכנסה לתוקף לפני יום 07/08/2017. - עומדים בתנאי.

המגרש אינו נמצא במתחם השפעה או במתחם השפעה זמני של תחנות המטרו. - עומדים בתנאי.

שטח יח"ד הנוספת/ הקיימת לאחר הפיצול לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת.

יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים - תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו.

מוצע פיצול יח"ד בבית צמוד קרקע, כאשר שטח כל דירה לפי נסח הטאבו הוא 136.80 מ"ר.

התכנית החלה בחלקה אושרה בשנת 1981, ונראה ששטח הדירות המוצעות עולה על 45 מ"ר.

עם זאת, מאחר והבקשה לא עומדת באחד התנאים שנקבעו בתיקון (כמפורט בסעיף יח"ד), לא ניתן לאשר את הבקשה מכוח תיקון 155.

תוספת זכויות מכוח הקלה כמותית 6%:

הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

שטח החלקה: 16,697 מ"ר.

$$16,697 * 6\% = 1001.82 \text{ מ"ר.}$$

בחלקה קיימות 98 תתי-חלקות, כאשר החלק היחסי ברכוש המשותף שונה בין הדירות.

לפי החלטת ועדת הערר, תוספת הזכויות מכוח 6% תיחשב ותחולק בין תתי-החלקות בהתאם לחלק היחסי הרשום של כל דירה בנסח הטאבו, ולא באופן שווה.

בהתאם להסבר שנכתב הרמוניקה, הונפק בחלקה היתר בנייה הכולל תוספת זכויות של 6% בתיק מס' 81/860.3. תוספת זו חולקה באופן שווה בין תתי-החלקות.

לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה-טבלה המרכזת את כלל ההיתרים שהופקו מכוח הקלה כמותית 6%, ולפרט עבור כל תיק: מספר היתר, היקף הזכויות שנוצלו והאם נותרו שטחים לא מנוצלים.

רק אם יוכח כי הזכויות מכוח 6% חולקו שווה בשווה בין כלל התיקים, ניתן יהיה לאשר בתיק זה זכויות בהתאם למקובל בהיתרים קודמים.

מספר יחידות דיור

המבקשים מציעים פיצול יחידות דיור בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבניה, עבור ארבע יחידות דיור קיימות.

בעניין זה פורסמה הקלה בנוסח הבא: "תוספת יחידת דיור".

עפ"י סעיף טו בתיקון 155:

"יחידת דיור אחת על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבנייה של ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר.."

בהתאם להוראות התכנית החלה (סעיף 8.2-טבלת שטחי בניה ומספר יח"ד), מגרש 27 מיועד ל-104 יח"ד.

שטח החלקה- 697,16 מ"ר (16.697 דונם), כלומר:

$$104 / 16.697 = 6.23 \text{ יח"ד לדונם.}$$

תיקון 155 נועד לאפשר פיצול יחידות דיור, כדי לתרום להגדלת היצע הדיור במגרשים בעלי צפיפות תכנונית נמוכה (עד 4 יח"ד לדונם)

כאשר תכנית מאפשרת צפיפות גבוהה יותר- לא ניתן לאשר את תיקון 155.

לפיכך, הבקשה אינה עומדת בתנאי תיקון 155- ולא ניתן לאשרה.

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2016/0664.01</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג מדרך למסחר עבור מסעדה, תיק עסק מס' 1025425
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אלבז יוסף
עורך הבקשה	אדריכל כהן-מגן מיכל
מתכנן השלד	אדריכל כהן מגן מיכל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רבעה 25 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30002	67	לא
30002	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0974	תחילת תוקף	29/08/1963			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
5021	תחילת תוקף	14/12/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה הנידונה-

2005/561.00 - שימוש חורג- הבקשה נסגרה.

2016/0664 - שימוש חורג- הבקשה נסגרה.

יש להעלות במערכת תחת צרופות תצ"א מלפני שנת 67, לצורך הוכחת קיום המבנה/ לחלופין להציג היתר

מקורי של המבנה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת תלפיות, רחוב רבקה 25, גוש 3002, חלקות 67, 74.

שטח הבקשה מצוי בתחום רצועת מתע"ן.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג למסחר עבור מזנון פיצה בשטח של 84 מ"ר.

בעלויות-

עפ"י בדיקת נסח טאבו, החלקות שייכות לעיריית ירושלים.

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"שימוש חורג מיעוד מגורים ליעוד מסחר"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 06/08/2024.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :
	היתרים קודמים בחלקה הנידונה-
	יש להעלות במערכת תחת צרופות תצ"א מלפני שנת 67, לצורך הוכחת קיום המבנה/ לחלופין להציג היתר מקורי של המבנה.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : בהתאם לבקשה שהוגשה, מבוקש שימוש חורג למטרת מסחר עבור מזנון פיצה בשטח של 84 מ"ר. עפ"י תכנית מס' 209593- תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה, שטח הבקשה מצוי בתחום רצועת מתע"ן. לפי גיליון מס' 6- נספח תנועה ופיתוח של התכנית, תוואי המסילות של הרכבת הקלה עובר ברחוב רבקה, בסמוך למבנה נשוא הבקשה. בהתאם לכך, המבנה מוצג בתשריט ובנספחים להריסה. בנוסף, עפ"י בדיקה בתצ"א, נראה כי ברחוב הסמוך החלו עבודות חפירה, ומאחר שלא ניתן לדעת מועד מדויק לתחילת העבודות גם ברחוב רבקה, קיים חוסר ודאות תכנוני ותפעולי באשר להמשך השימוש במבנה. לאור האמור לעיל, נדרשת התייחסות צוות אב לתחבורה בכל הנוגע למיקום המבנה הנמצא בתחום מתע"ן ומיועד להריסה, לרבות צפי לביצוע הקו הרלוונטי באזור, ואם לו"ז תחילת העבודות הצפוי מאוחר והאם קיימת מניעה מצדם למתן שימוש חורג בתנאים מסוימים, למשל עד לתחילת העבודות בפועל וכו'.. יש לציין כי לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 13/06/2016 בתיק מס' 2016/664 – אשר נדחתה בשל בעיית תנועה וחניה במקום. תנאים טרם דיון בעת פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה למחלקת הדרכים, לפיכך יש להשלים תנאי זה. 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 : 209593 תחילת תוקף : 14/12/1995 ייעוד הקרקע: 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' 2023/6522.00 בתאריך 16/08/2023 מהמחלקה למידע תכנוני. שלביות ביצוע עפ"י סעיף 7.1 : "הגורם המוסמך יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או בשלבים בהתאם ולשיקולים תכנוניים.." שטחי בניה בבקשה זו לא מבוקשים שטחי בניה חדשים אלא שינוי יעוד מהשטח הקיים. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : בהתאם לבקשה שהוגשה, מבוקש שימוש חורג למטרת מסחר	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

עבור מזנון פיצה בשטח של 84 מ"ר. עפ"י תכנית מס' 209593- תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה, שטח הבקשה מצוי בתחום רצועת מתע"ן. לפי גיליון מס' 6- נספח תנועה ופיתוח של התכנית, תוואי המסילות של הרכבת הקלה עובר ברחוב רבקה, בסמוך למבנה נשוא הבקשה. בהתאם לכך, המבנה מוצג בתשריט ובנספחים להריסה. בנוסף, עפ"י בדיקה בתצ"א, נראה כי ברחוב הסמוך החלו עבודות חפירה, ומאחר שלא ניתן לדעת מועד מדויק לתחילת העבודות גם ברחוב רבקה, קיים חוסר ודאות תכנוני ותפעולי באשר להמשך השימוש במבנה. לאור האמור לעיל, נדרשת התייחסות צוות אב לתחבורה בכל הנוגע למיקום המבנה הנמצא בתחום מתע"ן ומיועד להריסה, לרבות צפי לביצוע הקו הרלוונטי באזור, ואם לוי"ז תחילת העבודות הצפוי מאוחר והאם קיימת מניעה מצדם למתן שימוש חורג בתנאים מסוימים, למשל עד לתחילת העבודות בפועל וכו'. יש לציין כי לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 13/06/2016 בתיק מס' 2016/664 אשר נדחתה בשל בעיית תנועה וחניה במקום. תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה – ה תקבל אישור בתאריך 09/09/24 ע"י איתמר כהן -" מוצע שימוש חורג למסחר קיים ברבקה 25 , מוצע מטבח פיזרייה ללא טיגון ומוצע מנדף לפי התכנית המוצעת. במידה וישונה השימוש הקיים היום, ויתוכנן שימוש במסחר אחר, יש להגיש מיקום מפריד שומנים ולהפנות לרשות לאיכות הסביבה. יש להציג בטופס 4 מיקום מנדף . " אגף תברואה- ה תקבל אישור בתאריך 01/08/2024 ע"י מזרחי שני-" שימוש חורג מדרך למסחר , אין הערות " המחלקה להסדרי תנועה- ה תקבל אישור בתאריך 17/09/2024 ע"י רוטלוי שלומי " אין התנגדות לתכנית . בהתאם לתקן 5166 סעיף 9.3 וכן לאחר הפחתת שימור לא נדרשת תוספת מק"ח עבור המוצע . מחלקת השימור- ה תקבל אישור בתאריך 25/07/2024 ע"י מרסיאנו חיה אושרת .		

בעת פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה למחלקת הדרכים, לפיכך יש להשלים תנאי זה.		
שימוש חורג מיעוד מגורים ליעוד מסחר	09/05/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

היתרים קודמים בחלקה הנידונה-

יש להעלות במערכת תחת צרופות תצ"א מלפני שנת 67, לצורך הוכחת קיום המבנה/ לחלופין להציג היתר מקורי של המבנה.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית:

בהתאם לבקשה שהוגשה, מבוקש שימוש חורג למטרת מסחר עבור מזנון פיצה בשטח של 84 מ"ר.

עפ"י תכנית מס' 209593- תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה, שטח הבקשה מצוי בתחום רצועת

מתע"ן.

לפי גיליון מס' 6- נספח תנועה ופיתוח של התכנית, תוואי המסילות של הרכבת הקלה עובר ברחוב רבקה, בסמוך למבנה נשוא הבקשה. בהתאם לכך, המבנה מוצג בתשריט ובנספחים להריסה.

בנוסף, עפ"י בדיקה בתצ"א, נראה כי ברחוב הסמוך החלו עבודות חפירה, ומאחר שלא ניתן לדעת מועד מדויק לתחילת העבודות גם ברחוב רבקה, קיים חוסר ודאות תכנוני ותפעולי באשר להמשך השימוש במבנה.

לאור האמור לעיל, נדרשת התייחסות צוות אב לתחבורה בכל הנוגע למיקום המבנה הנמצא בתחום מתע"ן ומיועד להריסה, לרבות צפי לביצוע הקו הרלוונטי באזור, ואם לו"ז תחילת העבודות הצפוי מאוחר והאם קיימת מניעה מצדם למתן שימוש חורג בתנאים מסוימים, למשל עד לתחילת העבודות בפועל וכו'..

יש לציין כי לפי נתוני המערכת, הוגשה בקשה זהה בתאריך 13/06/2016 בתיק מס' 2016/664 – אשר נדחתה בשל בעיית תנועה וחניה במקום.

תנאים טרם דיון

בעת פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה למחלקת הדרכים, לפיכך יש להשלים תנאי זה.

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	2004/0081.04
מספר סידורי	42

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית פנימית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טואטי גיל גי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

יפתח 5, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6691	תחילת תוקף	25/07/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בדובר בבניין טורי בן 3.5 קומות בעל 3 כניסות

מצב מוצע:

מוצעת התקנת מעלית פנימית בכניסה האמצעית.

המעלית מוצעת לצורך הנגשת כלל הקומות שבכניסה נשואת הבקשה.

עבור התקנת המעלית מוצע הריסה חלקית של מדרגות / תקרה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 21/05/2025

לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30

ע"פ נתוני המערכת הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה באם לזמן הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים וזאת היות ומדובר בבקשה להנגשת דירה בקומה א' אשר נותנת מענה להנגשת כלל הקומות בכניסה. המעלית מוצעת ע"ג שטח משותף אשר התקבלו עבורה התימוכין הקנייניים הנדרשים. כפי שפורחב מיד מטה המלצת הדרג המקצועי הינה קבלת אישור נגישות טרם הפניה לגורמים וזאת עבור ההתנגדויות שהתקבלו. להלן התייחסות ע"פ סעיפים : מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית בפיר חדר מדרגות הקיים, המוצע הינו ללא תוספת שטחי בניה חדשים אלא המרת שטחים קיימים, במסגרת המעלית המוצעת מוצע הצרה של חלק מחדר המדרגות הקיים ל-90 ס"מ בשל כך ובשל התנגדויות שהתקבלו לבקשה יש לקבל אישור נגישות לבקשה כתנאי לגורמים. כמו כן יש להנמיך את המעלית שלא תבלוט מעבר לגג הרעפים כאשר אין צורך שתהיה יציאה לגג עצמו התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. להלן פירוט ההתנגדויות : מתנגד 1 : גב' מיה חן, דיירת בבנין ת.ז. 032405417 – ע"פ נסח הטאבו מתגוררת בכניסה ג מהות ההתנגדות : פגיעה בשטח משותף, שגם כך הוא צר ועמוס דבר שיגרום לפגיעה ממשית בגישה חופשית של כלל הדיירים. שימוש אישי במרחב המשותף- הבקשה הינה עבור שימוש אישי של המבקש ואין בה תועלת לשאר דיירי הבנין פגיעה באיכות חיים העידר שקיפות מתנגד 2 : מר מאיר פכלר, דייר בבניין, ת.ז. 012682720 ע"פ נסח הטאבו מתגוררת בכניסה ב מהות ההתנגדות : ע"פ התכניות המעלית המוצעת מייצרת את המסדרון לכ-70 ס"מ המעלית המוצעת יקשה לכל מי שיש לו עגלת תינוק, כיסא גלגלים מברור מול ע"ב ניראה שיש אופציות אחרות שלא גונבות שטח מהפרוזדור את לטענו זה יקר יותר. עין המתנגד אינה צרה משיפור דירת המבקש אבל אם התכנית גורמת להרעה של המצב הקיים היום, הוא מתנגד. יצויין כי בשונה מהמפורט בהתנגדות, ע"פ ההרמוניקה נותר מסדרון ברוחב של כ-90 ס"מ.		

מתנגד 3 : מר עודד שמחוני, דייר בבנין, ת.ז. 02951455 ע"פ נסח הטאבו מתגוררת בכניסה ג מהות ההתנגדות : פגיעה בזכויות הדיירים השטח המתוכנן הינו משותף והקמת מעלית במקום תצמצם את הגישה, תיצור עומס ותפגע באופן ישיר בזכויות המתנגד כדייר.. היעדר תועלת לציבור הדיירים- המעלית נועדה עבור דייר אחד ואין בה כל ערך מוסף לשאר הדיירים, זוהי פגיעה ברווחת הכלל לצורך רווח אישי של יחיד העידר שקיפות צפיפות ובטיחות – מעבר לצמצום השטח, הקמת מעלית תייצר עומס נוסף בחלל צר ממילא, שבר שיכול אף להוות סכנה בטיחותית יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6691 תחילת תוקף : 25/07/2003 ייעוד הקרקע : לבקשה לא התקבל תיק מידע / תיק קווי בניין ובנתונים הכללים מסומן כי לא נדרשים בתיק קוי בניין לסוג בקשה זו. ע"פ דקירה במערכת ה-gis מתקבל כי התב"ע החלה בחלקה הינה תב"ע מס' 6691 שהינה תב"ע נקודתית.	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיף הכפיפות נמצא כי התב"ע כפופה לתכנית מס' 3770 ותכנית המתאר 62. להלן התכניות החלות בחלקה 6691 תחילת תוקף 25/07/2003 3770 תחילת תוקף 30/06/1999 כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה אין התייחסות לסעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. קווי בניין: כאמור הבקשה לא נדרשת מתיק קווי בנין. שטח בניה: מוצע בבקשה המרת 1.10 מ"ר שטח חדרי מדרגות לשטח מעלית ללא תוספת שטחי בניה חדשים.		

מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית בפיר חדר מדרגות הקיים, המוצע הינו ללא תוספת שטחי בניה חדשים אלא המרת שטחים קיימים, במסגרת המעלית המוצעת מוצע הצרה של חלק מחדר המדרגות הקיים ל-90 ס"מ בשל כך ובשל התנגדויות שהתקבלו לבקשה יש לקבל אישור נגישות לבקשה כתנאי לגורמים. כמו כן יש להנמיך את המעלית שלא תבלוט מעבר לגג הרעפים כאשר אין צורך שתהיה יציאה לגג עצמו תימוכין קניינים : עבור תוספת מעלית אשר מתוכננת על שטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה. לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. ע"פ נסח הטאבו קיימות 7 תתי חלקות בכניסה ב' נשואת הבקשה מספירת מס' הדירות ע"פ ההרמוניקה מתקבל כי קיימות 8 תתי חלקות בכניסה ע"פ טופס 1 המצורף בצרופות התקבלו 6 חתימות כאשר ע"פ המחמיר (8 תתי חלקות) נדרשים ב- 5.3 הסכמות. נושא התימוכין נבחן ונבדק ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת הבקשה ניראה כי קיימת עמידה בנדרש. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 24/09/2025 ע"י ענבל כהנה שימור : לא התקבלה תשובה מהגורם, אך ע"פ מערכת ה-gis הבניין איננו כלול ברשימת השימור העירונית, והמעלית המבוקשת הינה פנימית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות. להלן פירוט ההתנגדויות : מתנגד 1 :		

גב' מיה חן, דיירת בבנין ת.ז. 032405417 מהות ההתנגדות : פגיעה בשטח משותף, שגם כך הוא צר ועמוס דבר שיגרום לפגיעה ממשית בגישה חופשית של כלל הדיירים. שימוש אישי במרחב המשותף- הבקשה הינה עבור שימוש אישי של המבקש ואין בה תועלת לשאר דיירי הבנין פגיעה באיכות חיים העידר שקיפות מתנגד 2 : מר מאיר פכלר, דייר בבניין, ת.ז. 012682720 מהות ההתנגדות : ע"פ התכניות המעלית המוצעת מייצרת את המסדרון לכ-70 ס"מ המעלית המוצעת יקשה לכל מי שיש לו עגלת תינוק, כיסא גלגלים מברור מול ע"ב ניראה שיש אופציות אחרות שלא גונבות שטח מהפרוזדור את לטענו זה יקר יותר. עין המתנגד אינה צרה משיפור דירת המבקש אבל אם התכנית גורמת להרעה של המצב הקיים היום, הוא מתנגד. יצוין כי בשונה מהמפורט בהתנגדות, ע"פ ההרמוניקה נותר מסדרון ברוחב של כ-90 ס"מ. מתנגד 3 : מר עודד שמחוני, דייר בבנין, ת.ז. 02951455 מהות ההתנגדות : פגיעה בזכויות הדיירים השטח המתוכנן הינו משותף והקמת מעלית במקום תצמצם את הגישה, תיצור עומס ותפגע באופן ישיר בזכויות המתנגד כדייר.. היעדר תועלת לציבור הדיירים- המעלית נועדה עבור דייר אחד ואין בה כל ערך מוסף לשאר הדיירים, זוהי פגיעה ברווחת הכלל לצורך רווח אישי של יחיד העידר שקיפות צפיפות ובטיחות – מעבר לצמצום השטח, הקמת מעלית תייצר עומס נוסף בחלל צר ממילא, שבר שיכול אף להוות סכנה		

בטיחותית יצויין כי כפי שהורחב התנגדות יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		

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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים וזאת היות ומדובר בבקשה להנגשת דירה בקומה א' אשר נותנת מענה להנגשת כלל הקומות בכניסה.

המעלית מוצעת ע"ג שטח משותף אשר התקבלו עבורה התימוכין הקנייניים הנדרשים.

כפי שפורחב מיד מטה המלצת הדרג המקצועי הינה קבלת אישור נגישות טרם הפניה לגורמים וזאת עבור ההתנגדויות שהתקבלו.

להלן התייחסות ע"פ סעיפים :

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית בפיר חדר מדרגות הקיים, המוצע הינו ללא תוספת שטחי בניה חדשים אלא המרת שטחים קיימים, במסגרת המעלית המוצעת מוצע הצרה של חלק מחדר המדרגות הקיים ל-90 ס"מ בשל כך ובשל התנגדויות שהתקבלו לבקשה יש לקבל אישור נגישות לבקשה כתנאי לגורמים.

כמו כן יש להנמיך את המעלית שלא תבלוט מעבר לגג הרעפים כאשר אין צורך שתהיה יציאה לגג עצמו

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות.

להלן פירוט ההתנגדויות :

מתנגד 1 :

גב' מיה חן, דיירת בבנין ת.ז. 032405417 – ע"פ נסח הטאבו מתגוררת בכניסה ג

מהות ההתנגדות :

פגיעה בשטח משותף, שגם כך הוא צר ועמוס דבר שיגרום לפגיעה ממשית בגישה חופשית של כלל הדיירים.

שימוש אישי במרחב המשותף- הבקשה הינה עבור שימוש אישי של המבקש ואין בה תועלת לשאר דיירי הבנין

פגיעה באיכות חיים

העידר שקיפות

מתנגד 2 :

מר מאיר פכלר, דייר בבנין, ת.ז. 012682720 ע"פ נסח הטאבו מתגוררת בכניסה ב

מהות ההתנגדות :

ע"פ התכניות המעלית המוצעת מייצרת את המסדרון לכ-70 ס"מ

המעלית המוצעת יקשה לכל מי שיש לו עגלת תינוק, כיסא גלגלים

מברור מול ע"ב ניראה שיש אופציות אחרות שלא גונבות שטח מהפרוזדור את לטענו זה יקר יותר.

עין המתנגד אינה צרה משיפור דירת המבקש אבל אם התכנית גורמת להרעה של המצב הקיים היום, הוא מתנגד.

יצוין כי בשונה מהמפורט בהתנגדות, ע"פ ההרמוניקה נותר מסדרון ברוחב של כ-90 ס"מ.

מתנגד 3 :

מר עודד שמחוני, דייר בבנין, ת.ז. 02951455 ע"פ נסח הטאבו מתגוררת בכניסה ג

מהות ההתנגדות :

פגיעה בזכויות הדיירים

השטח המתוכנן הינו משותף והקמת מעלית במקום תצמצם את הגישה, תיצור עומס ותפגע באופן ישיר בזכויות המתנגד כדייר..

היעדר תועלת לציבור הדיירים- המעלית נועדה עבור דייר אחד ואין בה כל ערך מוסף לשאר הדיירים, זוהי פגיעה ברווחת הכלל לצורך רווח אישי של יחיד

העידר שקיפות

צפיפות ובטיחות – מעבר לצמצום השטח, הקמת מעלית תייצר עומס נוסף בחלל צר ממילא, שבר שיכול אף להוות סכנה בטיחותית

יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2011/0024.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה מוצעת+ גג רעפים, ח.מחוזק ובניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	נתנאל צארום
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	מהנדס בורשובסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ברניקי 8, גוונים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	r671		

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו.

ע"פ נסח הטאבו קיימות 4 תתי חלקות בעלי כניסות נפרדות לכל תת חלקה.

הבניין כאמור ברחוב ברניקי 8.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 3 :

במפלס +3.00

מבוקש שינויים בפתחים, וכן מוצעת הרחבת / הכשרת מרפסת קיימת בכ- 40 ס"מ.

במפלס +6.00

מוצעת תוספת קומה הכוללת מערך חדרים, ח. מחוזק ומרפסות זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת ח. מחוזק מעבר לקווי בנין, ע"ג קונטור קיים

תוספת מרפסת זיזית מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין

הקלה לתוספת בניה בשטח 5% משטח החלקה עבור השלמת גג, בחלק היחסי

תוספת קומה וגג רעפים תוספת בניה בשטח 2.5 % משטח החלקה בחלק היחסי

הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי

בנית קיר ללא פתחים 30%, וקיר עם פתחים 10%

בניה עד 125 מ"ר ולא בניה במסגרת קווי הבנין

חיפוי באבן כדג"מ הקיים בתוספת דירה זו ולא באבן פראית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 22/04/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72

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	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית: משלוח הודעות לפי תקנה 36
משלוח הודעות תקנה 36	

הבקשה נדרשת בתקנה 36 משלוח הודעות וזאת עבור תכנית צל החסרה לדירה בקומת הקרקע. ניתן להמיר את משלוח ההודעות בהחתמה של 100% בעלי החלקה. טרם ביצוע הליך פרסומי יש לתקן בהתאם למפורט מטה קווי בניין : קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע"ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות החריגות. מפלס +6.00 עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. ע"פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס"מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצימצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה. יצויין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. 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 ובחנתך יתקבלו 3 קומות בלבד. בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התיחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א' כפי הנדרש במדניות. יש להציג כנדרש ולצאת לתקנה 36 / 100% חתימות.		

ש. עיקרי : מכח 5% השלמת דירת גג : לאור תכנית מס' 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025 : "על אף האמור בטור 7 לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7 כאמור, רק לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת." ע"פ מדניות האגף : שיפור אדריכלי : מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי. ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין . הערה חשובה :במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדניות המפורטת לעיל. היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז ידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג. יצוין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות הערה : כפי שהורחב לעיל בסעיף מס' קומות יש לתת התיחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע. לסיכום : סה"כ שטח מותר מכח התב"ע + 6% + 2.5% :		

$55.27 = 3.77 + 9.06 + 42.44$ מ"ר סה"כ מוצע: 58.03 מ"ר < 55.27 , מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השווין. קיזוז עובי קירות : לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : לא קיים נספח 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 : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6669 שהוגש מיום 26/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין הגדלת פתח בחזית מזרחית, הגדלת / הכשרת מרפסת זיז, תוספת קומה החורגת חלקה מקוי הבניין, וכן חריגה של מרפסות גג וח. מחזק. קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע"ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות החריגות. תוספת הקומה החדשה מוצעת ע"ג בינוי קיים. להלן בחינת החריגות ע"פ חלוקה למפלסים : מפלס +3.00 בחזית מזרחית / דרומית - ניראה כי מוצעים פתחים חדשים כאשר בבחינה מול היתר קודם ניראה הפתחים אינם משתנים מהותית, לתשומת לב ע"ב. בכל מקרה הפתחים הינם בתחום קו הבניין . חזית מערבית קדמית – מוצעת להכשרה חלק ממרפסת, וכן מוצעת הגדלת מרפסת קיימת. התוספת המוצעת הינה ברוחב 40 ס"מ, סה"כ רוחב מרפסת הינו כ-165 ס"מ מקו הבניין. בחינת המרפסת ע"פ התקנות : שטח- כ-12 מ"ר, המרפסת הינה פתוחה ללא קירוי, אין הגבלה		

בשטח. סה"כ השטח המתקרה בקומה התחתונה עומד במותר (עד 12 מ"ר) עומק-165 ס"מ – ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', מעבר לעומק זה ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ובעמידה בשטח ומרווח. פורסמה הקלה בנושא וקיימת עמידה במרווח, ראה פירוט מטה. מרווח- 165 ס"מ כאשר ע"פ התקנות מותרת חריגה מקו בניין בחזית קידמית בכפוף לפרסום הקלה 40% או 2 מ' הקטן מביניהם. 40% = כ- 192 ס"מ < 165 ס"מ, קיימת עמידה במותר. צמד : לדירת השכן קיימת מרפסת אשר סגורה בקירוי שאיננו בהיתר ומסומנת בצהוב להריסה לא כלול בהיתר זה. המרפסת מהווה צמד למבוקש כעת. תכנית צל : קיימות מרפסות לדירה הצמודה לדירת המבוקש, והקומה הראשונה הינה קומת קרקע. מפלס +6.00 מוצעת תוספת קומה החורגת לחזית צפונית הן בבינוי בקיר אטום , בח. מחוזק ובמרפסת גג. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית צידית בקיר ללא פתחים תוך שמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. חריגת הבינוי עומדת במותר. עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. ע"פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס"מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצימצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה. יצויין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות. מוצע ח.מחוזק החורג מקו הבניין ומוצע ע"ג בינוי קיים בהיתר, אין מניעה לאשר. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.		

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. בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התייחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א' כפי הנדרש במדניות. יש להציג כנדרש ולצאת לתקנה 36 / 100% חתימות. 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 שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מבוקשת תוספת קומה כאשר תכנון תקרת הגג הינו ע"י קירוי גג רעפים במפלס סופי של 11.32 מ'. הגובה אינו תואם את המותר בתכנית המתאר אך פורסמה הקלה אודות קירוי הגג וכן מופיע בתיאור הבקשה. מבחינת הקיים בסביבת מבנה נשוא הבקשה נראה כי קיימות תוספות אשר להן גג רעפים כך שהמוצע משתלב בקיים ואינו חריג / מהווה מפגע אדריכלי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ג' : חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר (פרט לחלקות 102 103 105 בגוש 30171) זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר, הכל לפי הנמוך ביותר. ע"פ דברי הסבר של ע"ב השטח המוצע הינו מכח התב"ע, דהיינו 125 מ"ר לדירה, הקלה כמותית 6%, הקלה כמותית 2.5%		

לתוספת קומה, ו-5% השלמת דירת גג. יצויין כי קיימת הפקעה בחלקה אשר ע"ב התחשב בה וחישוב הזכויות בוצע תוך הפחתת שטח ההפקעה. (גם תכנית המדידה / תיק המידע תואם הפחתה זו) להלן פירוט השטח ע"פ מקור הזכויות: מכח תב"ע: כאמור זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קוי הבניין ועד 125 מ"ר הקטן מביניהם. ע"ב פרסם הקלה בנושא זה ומבקש בניה עד 125 מ"ר ולא בניה במסגרת קווי הבנין. דהיינו שלא לפי הקטן מביניהם. שטח קיים: 82.56 מ"ר מותר מכח התב"ע: $125 - 82.56 = 42.44$ מ"ר מכח 6%: $604 * 6\% = 36.24$ מ"ר, כאשר ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי לתת חלקה 3 (נשואת הבקשה) הינו $2/8$ דהיינו $36.24 * 2/8 = 9.06$ מ"ר מכח 2.5%: ע"פ המדניות כאשר קיימת יתרת שטחים מספקת מכח התב"ע עבור קומה נוספת ניתנת אפשרות לקבלת תוספת שטח מכח הקלה לתוספת קומה. $604 * 2.5/4 = 3.77$ מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג: לאור תכנית מס' 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025: "על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת."		

ע"פ מדניות האגף : שיפור אדריכלי : מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי. ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין . הערה חשובה : במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות. בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדניות המפורטת לעיל. היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז ידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג. יצויין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות הערה : כפי שהורחב לעיל בסעיף מס' קומות יש לתת התיחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע. לסיכום : סה"כ שטח מותר מכח התב"ע + 6% + 2.5% : $55.27 \text{ מ"ר} = 3.77 + 9.06 + 42.44$ סה"כ מוצע : 58.03 מ"ר < 55.27 , מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השוויון. ש. שירות : מבוקש ח. מחוזק ראה הרחבה בסעיף מטה. ניוד זכויות מצד המבנה אל הגג ושימוש בשטח משותף - תימוכין קיימים : הבקשה נבחנה לעניין התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.		

ח. מחוזק : ע"פ מדניות האגף יש לתת העדפה לממ"ד ע"פ ח. מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים. בבקשה הנוכחית קיים ממ"ד בקומת הקרקע מפלס 0.00 כאשר התוספת המוצעת כעת הינה במפלס +6.00 היות וכך מוצע ח. מחוזק. ע"פ חוק ההסדרים מתאריך 01/06/2023 תוספת של ח. מחוזק לא יחשב כסטיה ניכרת והשטח הינו מעבר לסל הזכויות, ומחושב כשטח שירות למרחבים מוגנים. כאמור הח. המחוזק מוצע ע"ג בינוי קיים בהיתר ומחושב כנדרש. תנאי לקבלת היתר הינו אישור הג"א למוצע. 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" התוספת מוצעת באבן מסותת כאשר פורסמה הקלה בנושא וכאשר התוספת המאוחרת שאושרה ונבנתה בחלקה הינה באבן מסותתת. קיזוז עובי קירות : לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל סימון לא שייך ע"י המערכת, בקשה לא רלוונטית לאיכות הסביבה. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 27/03/2025 ע"י ענבל כהנה התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
תוספת ח.מחוזק מעבר לקווי בנין, ע"ג קונטור קיים תוספת מרפסת זיזית מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין הקלה לתוספת בניה בשטח 5% משטח החלקה עבור השלמת גג, בחלק היחסי תוספת קומה וגג רעפים תוספת בניה בשטח 2.5 % משטח החלקה בחלק היחסי הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי בנית קיר ללא פתחים 30%, וקיר עם פתחים 10% בניה עד 125 מ"ר ולא בניה במסגרת קווי הבנין חיפוי באבן כדג"ח הקיים בתוספת דירה זו ולא באבן פראית	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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות תקנה 36

הבקשה נדרשת בתקנה 36 משלוח הודעות וזאת עבור תכנית צל החסרה לדירה בקומת הקרקע.

ניתן להמיר את משלוח ההודעות בהחתמה של 100% בעלי החלקה.

טרם ביצוע הליך פרסומי יש לתקן בהתאם למפורט מטה

קווי בניין:

קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מוטמעים במלואם ויש להשלים בהתאם למפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע. קוי הבניין החסרים הינם ע"ג המבנה הקיים כך שניתן לבצע בחינה אודות חריגות.

מפלס +6.00

עבור קיר עם פתחים מותרת חריגה של עד 10% מהמרווח ושמירה על 2.7 מ' מגבול החלקה. ע"פ נוהל האגף מרפסת גג נבחנת בהתאם לקיר עם פתחים, כאשר 10% במקרה הנוכחי הינו 40 ס"מ, המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות וצימצומה לחריגה המותרת איננה ישימה, יש להסיר מהבקשה.

יצוין כי פורסמה הקלה בנושא, ההקלה אינה רלוונטית יש להסיר מטבלת ההקלות.

מס' קומות :

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5.

התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות.

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.

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.

בבקשה מוצעת תוספת קומה מלאה ללא התייחסות והתחשבות בקו שוויון עבור תכנון ומיצוי עתידי לדירה בקומה א' כפי הנדרש במדניות.

יש להציג כנדרש ולצאת לתקנה 36 / 100% חתימות.

ש. עיקרי :

מכח 5% השלמת דירת גג :

לאור תכנית מס' 1454198 שאושרה ביום 19/05/2025 :

"על אף האמור בטור 7א לטבלת האזורים (שבתכנית המתאר) יותר היתר לתוספת אחוזי הבניה

בקומת הגג עבור השלמת דירה קיימת מתחתיה כמצוין בטור 7א כאמור, רק לאחר שקיבלה

הוועדה המקומית דין וחשבון ממהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר השיפור מבחינה תכנונית

ואדריכלית, שיחול בבנין כתוצאה ממתן היתר הבניה כאמור. היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה

כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה,

באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת."

ע"פ מדניות האגף :

שיפור אדריכלי : מודגש בזאת כי אישור בקשה להשלמת דירת גג מותנה בחוות דעת תכנונית של

מהנדס העיר או מי מטעמו כשהנימוק הנו לצורכי שיפור אדריכלי. ועל כן יש לקבל את אישור הממונה בכל בקשה להיתר בניה אשר מבוקשת מכוח השלמת דירת גג בעניין קיומו של שיפור אדריכלי לבניין.

הערה חשובה: במצב של תמונת מראה, כאשר הבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות, שיפור אדריכלי יתקיים רק במידה והבקשה לבינוי מכוח השלמת דירת גג כוללת בינוי עבור 2 הדירות.

בבקשה הנוכחית מוצעת תוספת עבור דירת המבקש בלבד, כאשר המוצע אינו עומד במדניות המפורטת לעיל.

היות וכך נדרש או לצרף את המבקש ואז ידרש אישור מנהל האגף לבקשה או להסיר את השטח שהינו מכח 5% השלמת דירת גג.

יצויין כי עבור השלמת דירת גג לא נדרשים בפרסום הקלה ככל ואין נספח. יש להסיר את ההקלה טבלת ההקלות

הערה:

כפי שהורחב לעיל בסעיף מס' קומות יש לתת התייחסות לקו שוויון כך שבכל מקרה יידרש לצמצם את השטח המוצע.

לסיכום:

סה"כ שטח מותר מכח התב"ע + 6% + 2.5% :

$$55.27 \text{ מ"ר} = 3.77 + 9.06 + 42.44$$

סה"כ מוצע: 58.03 מ"ר < 55.27, מתקבלת חריגה, נדרש לצמצם ולוודא עמידה בקו השוויון.

קיצוז עובי קירות:

לא ניתן לקזז ביציאות / קירות ח. מחוזק

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	2024/0408.00
מספר סידורי	44

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אלרסם 1 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתרים נוספים בחלקה זו מוצע בניין חדש.

מהות הבקשה :

מוצע בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מחסנים 3, יח"ד וגרם מדרגות חיצוני ע"ג שטח ללא בינוי .

פרסום :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות במעמד פתיחת תיק.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום. 20/12/2024

בעלויות :

הבקשה נפתחה הוגש מס רכוש בפתיחת התיק, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך

פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית בתאריך 04/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת. התנאים הושלמו כנדרש, הופק תיק מידע עדכני 2024/5487 מתאריך 17/08/2025 המגדיר את החזית הצפונית כחזית קדמית פורסמה הקלה כנדרש בדבר חריגה מהוראות התכנית לענין אורך מרפסות ומעקות מאבן במקום סורג. תום מועד התנגדויות : 21/10/2025, ללא התנגדויות. הליקויים תוקנו כנדרש.
20/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית בתאריך 04/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת. התנאים הושלמו כנדרש, הופק תיק מידע עדכני 2024/5487 מתאריך 17/08/2025 המגדיר את החזית הצפונית כחזית

קדמית וההרמוניקה תוקנה כנדרש. להלן התייחסות להחלטת וועדה מתאריך 04/05/2025 : התכנית מובאת לדחייה היות ויש לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה לחלקה ע"מ שמחלקת מידע יוכלו לסמן קווי בנין, ובהתאם הבקשה תיבדק לעניין תקנות סטיה ניכרת. ישנה הטמעת קו הבנין, ללא חריגה – עומד במותר. וכן יש לתכנן מרפסות בצמד בתוך קוו בנין ולקבל אישור ראש צוות לתכנון כאשר ככל והתכנון החדש יחייב הקלה אזי התיק יחזור לדיון נוסף בוועדה לאחר ביצוע הפרסום. היות ומדובר בחלקה כלואה ואין לה נצפות מהכביש והיות ואיננו יכול לבצע צמד מרפסות כיוון שאז המרפסת תהיה מקורה ותיחשב בזכויות הבניה, מאושר ע"י ר"צ באופן חריג ללא צמד מרפסות. ע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד כך שככל ואין צורך בהקלה , לא יהיה צורך במשלוח הודעות. בנוסף, לא חושבו המדרגות במניין השטחים כאשר יש לחשב ע"פ תכנית 4213. בבדיקה נוספת, עפ"י תב"ע 2302 א סעיף 10(2) – "שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות תכנון והבניה תשנ"ב-1992" לפי מניין שטחי המדרגות יחושבו כשטחי שירות ובמסגרת הוראות התב"ע אינם נכללים במניין חישוב השטחים אלא מחסנים בלבד. תוקן כנדרש. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש 2024/5487 מיום : 17/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לא סומנו במידע כיוון שאין דרך סטטוטורית ו/או גישה בפועל (מוטורית ורגלית) הגובלת לחלקה לפיכך, על ע"ב לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה על מנת לקבוע את קווי הבנין. לאחר הסדרת עניין קווי הבניין יהיה ניתן לבדוק עמידה		

בתקנות. בוצע, ללא חריגות. שלביות ביצוע: סעיף 14ג'(1) - "תותר בניה של יותר מבניין אחד, כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות- על עורך הבקשה להציג כתכנית צל בכל קומה את הבניין הצמוד אשר יבנה בעתיד ועמידה בסעיף זה כפי שמפורט. תוקן כנדרש. סעיף 14ג'(2) - כל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכופפו בהתאם לפרט המעקה- מוצע בניין בחזית הצפונית של החלקה אך מצד שני מוצע פיתוח חצי מהשטח- יש להשלים ולהציג פיתוח מלא. תוקן כנדרש. כמו כן הגישה הרגלית לבנין מוצעת מהחזית המערבית כאשר ע"פ ייעודי קרקע נראה שמדובר בייעוד מגורים, לא ברור איך אפשר לגשת מקרקע פרטית שיכול להיות שהנה בבעלות שונה ולא מרחוב או קרקע ציבורית, על ע"ב לבצע את התיאומים וההסברים למוצע. ללא גישה סטטוטורית לחלקה. עם זאת ישנה גישה שאינה מוסדרת לחלקה. לפי סעיף 14(ה) כשאין גישה סטטוטורית החניות יהיו בתחומי הדרך, עומד בהוראות התכנית. מס' בניינים בחלקה : עפ"י התכנית החלה, סעיף 10 ו'2- "מגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בנית יותר מבניין אחד"- מוצע בבקשה, בחלקה בגודל של כ- 956, בניין בקצה הצפוני של החלקה נראה כי בעתיד מתוכנת בניין נוסף בחלקה יש להציג את הבינוי העתידי כפי שמצוין בסעיף שלביות ביצוע. פ"י התכנית החלה, סעיף 10 ו'3- מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6 מ'- יש להתחשב בסעיף זה בהצגת תכנית הצל. תוקן כנדרש.		

מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 9א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא נכללות בסך השטחים העיקריים. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בניית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- מוצעות מרפסות במפלסים +3.10, +6.10 כלל המרפסות בעומק 1.2 ומתוכננות עם מעקה סורג- עומד בתנאי זה. בחינה באם עומדים בכך שאורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית : במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית אורך החזית הינה 13.30 מ' $\times 50\% = 6.65$ מ', אורך המרפסת 4 מ' - נראה כי עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס +6.10 מוצעת מרפסת a בחזית צפונית אורך החזית הינה 8 מ' $\times 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 4.50 מ' -לא עומד במותר יש לצמצם לגודל המותר בנוסף לכל יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס +6.10 מוצעת מרפסת b בחזית דרומית אורך החזית הינה 8 מ' $\times 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 3.70 מ' - עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. הנ"ל מוצע כנדרש, מאושר ללא מרפסות בצמד בהתאם לפירוט הנ"ל. בהתאם להחלטה בוצע פרסום לפי סעיף 149 הקלה באורך המרפסות ובמעקה מרפסות בשונה מתב"ע. תום מועד להתנגדויות : 21/10/2025, ללא התנגדויות. מרפסות בצמד : כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית, במפלס +6.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית צפונית ובחזית הדרומית. על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות, לקבל אישור ר"צ לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות במידה ואין צורך בהליך פרסומי אזי היות וע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד לא יהיה צורך במשלוח הודעות.		

הנ"ל מאושר ללא מרפסות בצמד. מוצע 2 מרפסות לא מקורות העומדות בהוראות התכנית, מלבד המעקה שאינו סורג אלא מעקה מאבן – פורסמה הקלה לעניין מעקות ולכן עומד במותר. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. נוסף כתנאי הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" תוקן כנדרש. יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש להציג עפ"י הוראות אלו. תוקן כנדרש. התנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור בתאריך 26/01/2025 ע"י אהרן טל - יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח - תוקן כנדרש. אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 08/12/2024 ע"י גלית נחום. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 08/12/2024 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח". ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים". דרכים- התקבל אישור בתאריך 05/12/2024 ע"י חמארה דאנא. - הערת המחלקה " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ". יש לתאם מולם גישה למגרש .		

הופק תיק מידע עדכני בכדי לתת מענה לנושא, עומד בנדרש.		
הקלה באורך המרפסות ובמעקה מרפסות בשונה מתב"ע	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התכנית מובאת לדחייה היות ויש לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה לחלקה ע"מ שמחלקת מידע יוכלו לסמן קווי בנין, ובהתאם הבקשה תיבדק לעניין תקנות סטיה ניכרת. וכן יש לתכנן מרפסות בצמד בתוך קוו בנין ולקבל אישור ראש צוות לתכנון כאשר ככל והתכנון החדש יחייב הקלה אזי התיק יחזור לדיון נוסף בוועדה לאחר ביצוע הפרסום. ע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד כך שככל ואין צורך בהקלה , לא יהיה צורך במשלוח הודעות. בנוסף, לא חושבו המדרגות במניין השטחים כאשר יש לחשב ע"פ תכנית 4213. להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון : קווי בנין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש 2024/5487 מיום : 17/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנין לא סומנו במידע כיוון שאין דרך סטטוטורית ו/או גישה בפועל (מוטורית ורגלית) הגובלת לחלקה לפיכך, על ע"ב לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה על מנת לקבוע את קווי הבנין. לאחר הסדרת עניין קווי הבנין יהיה ניתן לבדוק עמידה בתקנות. שלביות ביצוע : סעיף 14ג'(1) - "תותר בניה של יותר מבנין אחד, כשהבקשה	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות- על עורך הבקשה להציג תכנית צל בכל קומה את הבניין הצמוד אשר יבנה בעתיד ועמידה בסעיף זה כפי שמפורט. סעיף 14ג'(2)- כל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכופפו בהתאם לפרט המעקה- מוצע בניין בחזית הצפונית של החלקה אך מצד שני מוצע פיתוח חצי מהשטח- יש להשלים ולהציג פיתוח מלא. כמו כן הגישה הרגלית לבנין מוצעת מהחזית המערבית כאשר ע"פ ייעודי קרקע נראה שמדובר בייעוד מגורים, לא ברור איך אפשר לגשת מקרקע פרטית שיכול להיות שהנה בבעלות שונה ולא מרחוב או קרקע ציבורית, על ע"ב לבצע את התיאומים וההסברים למוצע. מס בניינים בחלקה : עפ"י התכנית החלה, סעיף 10'2- "מגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בנית יותר מבניין אחד"- מוצע בבקשה, בחלקה בגודל של כ- 956, בניין בקצה הצפוני של החלקה נראה כי בעתיד מתוכננת בניין נוסף בחלקה יש להציג את הבינוי העתידי כפי שמצוין בסעיף שלביות ביצוע. פ"י התכנית החלה, סעיף 10'3- מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6 מ'- יש להתחשב בסעיף זה בהצגת תכנית הצל. מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 9א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא נכללות בסך השטחים העיקריים. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בנית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- מוצעות מרפסות במפלסים 3.10+, 6.10+ כלל המרפסות בעומק 1.2 ומתוכננות עם מעקה סורג- עומד בתנאי זה . בחינה באם עומדים בכך שאורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית : במפלס 3.10+ מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית אורך החזית הינה 13.30 מ' $\times 50\% = 6.65$ מ', אורך המרפסת 4 מ' - נראה כי עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס 6.10+ מוצעת מרפסת a בחזית צפונית אורך החזית הינה 8 מ' $\times 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 4.50 מ' -לא	

עומד במותר יש לצמצם לגודל המותר בנוסף לכל יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס +6.10 מוצעת מרפסת b בחזית דרומית אורך החזית הינה 8 מ' $x = 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 3.70 מ' - עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. מרפסות בצמד : כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית, במפלס +6.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית צפונית ובחזית הדרומית. על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות, לקבל אישור ר"צ לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות במידה ואין צורך בהליך פרסומי אזי היות וע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד לא יהיה צורך במשלוח הודעות. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש להציג עפ"י הוראות אלו. התנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור בתאריך 26/01/2025 ע"י אהרן טל - יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 08/12/2024 ע"י גלית נחום. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 08/12/2024 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח". ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית : " למגרשים שאין אליהם גישה		

מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים". דרכים- התקבל אישור בתאריך 05/12/2024 ע"י חמארשה דאנא.- הערת המחלקה " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ". יש לתאם מולם גישה למגרש . על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2302 א תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת.	23/04/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים 1250: 1 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5487 מיום : 17/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לא סומנו במידע כיוון שאין דרך סטטוטורית ו/או גישה בפועל (מוטורית ורגלית) הגובלת לחלקה לפיכך, על ע"ב לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה על מנת לקבוע את קווי הבנין. לאחר הסדרת עניין קווי הבניין יהיה ניתן לבדוק עמידה בתקנות. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- מוצע בבקשה 3 קומות מגורים מעל קומת מרתף לצורכי אחסנה. המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע : סעיף 14ג'(1)- "תותר בניה של יותר מבניין אחד, כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות- על עורך הבקשה להציג כתכנית צל בכל קומה את הבניין הצמוד אשר יבנה בעתיד ועמידה בסעיף זה כפי שמפורט. סעיף 14ג'(2)- כל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכופפו בהתאם לפרט המעקה- מוצע בניין בחזית הצפונית של החלקה אך מצד שני מוצע פיתוח חצי מהשטח- יש להשלים ולהציג פיתוח מלא. כמו כן הגישה הרגלית לבנין מוצעת מהחזית המערבית כאשר ע"פ ייעודי קרקע נראה שמדובר בייעוד מגורים, לא ברור איך אפשר לגשת מקרקע פרטית שיכול להיות שהנה בבעלות שונה ולא מרחוב או קרקע ציבורית, על ע"ב לבצע את התיאומים וההסברים למוצע.		

גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ' - הגובה פני רצפת הגג הינו 9.30 + (מעל גובה זה קיים מעקה תיקני בגובה 10.40+), ניתן לאשר את הגובה המבוקש. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר. מוצע בבקשה - 3 יח"ד - ניתן לאשר. מס בניינים בחלקה : עפ"י התכנית החלה, סעיף 10'2 - "מגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בנית יותר מבניין אחד" - מוצע בבקשה, בחלקה בגודל של כ- 956, בניין בקצה הצפוני של החלקה נראה כי בעתיד מתוכננת בניין נוסף בחלקה יש להציג את הבינוי העתידי כפי שמצוין בסעיף שלביות ביצוע. פ"י התכנית החלה, סעיף 10'3 - מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6 מ' - יש להתחשב בסעיף זה בהצגת תכנית הצל. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב : $956 \times 50\% = 478$ מ"ר אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון : מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב. שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה - מוצעות מדרגות קלות חיצוניות למבנה. חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן - לא מוצעות חניות בבקשה זו ראה הסבר מטה בסעיף החלקת הסדרי תנועה . מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א - ראה המשך הסבר בסעיף ממ"ד שטחים עיקריים : (מותר 478 מ"ר) מוצע - 267.24 מ"ר - נראה כי סך שטחים העיקריים עומדים במותר. נותר - $267.24 - 478 = 210.76$ מ"ר		

מחסנים : עפ"י התכנית החלה סעיף 10א'1 מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. שטח הבניה המירבי הינו 956 מ"ר $\times 8\% = 76.48$ מ"ר מותר מוצעים 3 מחסן, במפלס -2.50, סך המחסנים בגודל של כ- 24.16 מ"ר- עומד במותר.		
ממ"ד : עפ"י התכנית החלה סעיף 10א'4 "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. מוצע במפלס +0.00 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.04 מ"ר- עומד במותר. מוצע במפלס +3.10 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.04 מ"ר- עומד במותר. מוצע במפלס +6.10 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.04 מ"ר- עומד במותר.		
מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 9א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא נכללות בסך השטחים העיקריים. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בנית מרפסת זיו בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- מוצעות מרפסות במפלסים +3.10, +6.10 כלל המרפסות בעומק 1.2 ומתוכננות עם מעקה סורג- עומד בתנאי זה . בחינה באם עומדים בכך שאורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית : במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית אורך החזית הינה 13.30 מ' $\times 50\% = 6.65$ מ', אורך המרפסת 4 מ' - נראה כי עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס +6.10 מוצעת מרפסת a בחזית צפונית אורך החזית הינה 8 מ' $\times 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 4.50 מ' - לא עומד במותר יש לצמצם לגודל המותר בנוסף לכל יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך.		

במפלס +6.10 מוצעת מרפסת b בחזית דרומית אורך החזית הינה 8 מ' $x = 50\%$ 4 מ', אורך המרפסת המוצע 3.70 מ' - עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. מרפסות בצמד : כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית, במפלס +6.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית צפונית ובחזית הדרומית. על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות, לקבל אישור ר"צ לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות במידה ואין צורך בהליך פרסומי אזי היות וע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד לא יהיה צורך במשלוח הודעות. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a (נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש להציג עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה. תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החיצוניות לא יכלל במניין אחוזי הבניה ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבניין עד קו בניין אפס- בבקשה זו מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות בתחום קווי הבניין בזחית מזרחית ודרומית יש לאשר עפ"י הוראה זו. התנאים לדיון :		

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 26/1/2025 ע"י שרית. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 01/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה- התקבל אישור בתאריך 26/01/2025 ע"י אהרן טל - יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 08/12/2024 ע"י גלית נחום. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 08/12/2024 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח". ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים". דרכים- התקבל אישור בתאריך 05/12/2024 ע"י חמארה דאנא.- הערת המחלקה " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ". מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 01/12/2024 ע"י שניר קהת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
התכנית מובאת לדחייה היות ויש לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה לחלקה ע"מ שמחלקת מידע יוכלו לסמן קווי בנין, ובהתאם הבקשה תיבדק לעניין תקנות סטיה ניכרת. וכן יש לתכנן מרפסות בצמד בתוך קוו בנין ולקבל אישור ראש צוות לתכנון כאשר ככל והתכנון החדש יחייב הקלה אזי התיק יחזור לדיון נוסף בוועדה לאחר ביצוע הפרסום.	23/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד כך שככל ואין צורך בהקלה , לא יהיה צורך במשלוח הודעות. בנוסף, לא חושבו המדרגות במניין השטחים כאשר יש לחשב ע"פ תכנית 4213. להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5487 מיום : 17/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לא סומנו במידע כיוון שאין דרך סטטוטורית ו/או גישה בפועל (מוטורית ורגלית) הגובלת לחלקה לפיכך, על ע"ב לפעול מול מחלקת דרכים להסדרת גישה על מנת לקבוע את קווי הבנין. לאחר הסדרת עניין קווי הבניין יהיה ניתן לבדוק עמידה בתקנות. שלביות ביצוע : סעיף 14ג'(1) - "תותר בניה של יותר מבניין אחד, כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מיקום כל הבניינים, שבילי הגישה והחניות- על עורך הבקשה להציג כתכנית צל בכל קומה את הבניין הצמוד אשר יבנה בעתיד ועמידה בסעיף זה כפי שמפורט. סעיף 14ג'(2) - כל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכופפו בהתאם לפרט המעקה- מוצע בניין בחזית הצפונית של החלקה אך מצד שני מוצע פיתוח חצי מהשטח- יש להשלים ולהציג פיתוח מלא. כמו כן הגישה הרגלית לבנין מוצעת מהחזית המערבית כאשר ע"פ ייעודי קרקע נראה שמדובר בייעוד מגורים, לא ברור איך אפשר לגשת מקרקע פרטית שיכול להיות שהנה בבעלות שונה ולא מרחוב או קרקע ציבורית, על ע"ב לבצע את התיאומים וההסברים למוצע.		

מס בניינים בחלקה : עפ"י התכנית החלה, סעיף 10'2- "מגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בנית יותר מבניין אחד"- מוצע בבקשה, בחלקה בגודל של כ- 956, בניין בקצה הצפוני של החלקה נראה כי בעתיד מתוכנת בניין נוסף בחלקה יש להציג את הבינוי העתידי כפי שמצוין בסעיף שלביות ביצוע. פ"י התכנית החלה, סעיף 10'3- מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6 מ'- יש להתחשב בסעיף זה בהצגת תכנית הצל. מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 9א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא נכללות בסך השטחים העיקריים. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בנית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- מוצעות מרפסות במפלסים 3.10+, 6.10+ כלל המרפסות בעומק 1.2 ומתוכננות עם מעקה סורג- עומד בתנאי זה . בחינה באם עומדים בכך שאורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית : במפלס 3.10+ מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית אורך החזית הינה 13.30 מ' $x 50\% = 6.65$ מ', אורך המרפסת 4 מ' - נראה כי עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס 6.10+ מוצעת מרפסת a בחזית צפונית אורך החזית הינה 8 מ' $x 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 4.50 מ' -לא עומד במותר יש לצמצם לגודל המותר בנוסף לכל יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. במפלס 6.10+ מוצעת מרפסת b בחזית דרומית אורך החזית הינה 8 מ' $x 50\% = 4$ מ', אורך המרפסת המוצע 3.70 מ' - עומד במותר אך יש לעמוד במרפסות בצמד ראה הסבר בהמשך. מרפסות בצמד : כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס 3.10+ מוצעת מרפסת בודדת בחזית מזרחית, במפלס 6.10+ מוצעת מרפסת בודדת בחזית צפונית ובחזית הדרומית. על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות, לקבל אישור ר"צ		

לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות במידה ואין צורך בהליך פרסומי אזי היות וע"פ טופס 19 מדובר בבעלים יחיד לא יהיה צורך במשלוח הודעות. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש להציג עפ"י הוראות אלו. התנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור בתאריך 26/01/2025 ע"י אהרן טל - יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 08/12/2024 ע"י גלית נחום. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 08/12/2024 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח". ע"פ סעיף 23 בתקנון התכנית : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים". דרכים- התקבל אישור בתאריך 05/12/2024 ע"י חמארשה דאנא.- הערת המחלקה " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה ". יש לתאם מולם גישה למגרש . על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	איכות הסביבה- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה	
15	רישום תצ"ר	
16	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
17	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מקומית בתאריך 04/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

התנאים הושלמו כנדרש, הופק תיק מידע עדכני 2024/5487 מתאריך 17/08/2025 המגדיר את החזית הצפונית כחזית קדמית פורסמה הקלה כנדרש בדבר חריגה מהוראות התכנית לענין אורך מרפסות ומעקות מאבן במקום סורג.

תום מועד התנגדויות : 21/10/2025, ללא התנגדויות. הליקויים תוקנו כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0492.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנין שתי קומות מעל קומה קיימת סכ"ה שלוש יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עבד רבו ראידה
עורך הבקשה	הנדסאי שרבאתי לובנה
מתכנן השלד	הנדסאי שרבאתי לובנה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אחמד אבן חנבל 7 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר בבנין למגורים ברח' אחמד אבן חנבל 7 בשכונת אום טובא.

היתרים קודמים :

המבנה הקיים בן 2 קומות – לא נמצא היתר קודם.

מהות הבקשה :

מוצע תוספת ממ"ד עבור הקומות

מידע קודם

מתאריך	
ישנה חריגה קלה בקו הבנין הקדמי המהווה סטייה ניכרת ונדרש לצמצם למותר. מעבר ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: קווי בניין קומה א – קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר. תכניות קומות לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה. בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה. החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות ליעוד החזית. יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי. תכנית פיתוח יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה. חזית מסחרית: בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך. על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה.	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג הרמוניקה. יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת . תנאים טרם דיון שימור : לא נדרש בפתיחת תיק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים 4 מיוחד	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה בהתאם לתיק מידע 2024/5057 מתאריך 24/01/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה צדדי דרומי מ 0.00 - 0.10 עם פתחים צדדי דרומי מ 0.30 0.70 ללא פתחים הקלה ב קירות תומכים מעל המותרים עד 3.20 הקלה מ נסבב בינוי נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1: 1250 נספח בינוי גיליון מס' 5 בקנ"מ 1: 1250 קווי בניין עפ"י סעיף 9(ד) "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחרת". הבנין הקיים - חורג מקווי הבנייה ופורסמו הקלות לענין החריגה המוצעת. על ע"ב להציג שכפול קו הבניין בהתאם להקלה ולהוכיח עמידה בגבולות ההקלה. מדובר במבנה קיים החורג מקו בנין. המבנה נכלל בתשריט 2302א. עפ"י סעיף 9(4) בהוראות התכנית: "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבניין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר..." קומת הקרקע – חריגת המבנה הקיים בהתאם להוראות התכנית, בנוסף מוצע תוספת ממ"ד עם מבואה בתוך קווי הבנין, עומד במותר. קומה א – בחינה עפ"י תכנית מתאר וקיימת חריגה מקו הבנין		

כדלקמן: קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר. קו בנין צידי (חזית דרומית) - חריגה של כ-1.06 ללא פתחים – "בניית קיר שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש" – עומד במותר בכפוף לפרסום ההקלה שפורסמה. קומה ב – בחינה עפ"י תכנית מתאר: המוצע בתוך קווי הבניין ולכן עומד במותר. מספר קומות סעיף 9 סיף 9(ב): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." עומד במותר תכניות קומות בהתאם לנתוני ה-gis קיימים 2 קומות = קרקע + קומה א מוצע להכשרה. לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה. בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה. החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות לייעוד החזית. יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי. תכנית פיתוח יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה. גבהים		

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף גובה. עפ"י תכנית מתאר מותר עד 9 מטר. מוצע רצפת גג : במפלס $6.65 + (725.20)$ עומד במותר מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה כוללת הגבלה לענין יח"ד : קיים : 1 יח"ד מוצע : 2 יח"ד סה"כ : 3 יח"ד חזית מסחרית : בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך. על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה. שטחי בניה עפ"י סעיף 9(ו) לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 600 מ"ר. סה"כ בנייה במסגרת הבקשה : 328.08 מ"ר. עומד במותר. שטחים עיקריים : סעיף 9 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 70% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 420 מ"ר $420 \times 0.7 = 294$ מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת מותר : 294 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת מוצע : 286.69 מ"ר		

עומד במותר, יתרה לניצול 7.31 מ"ר שטחי שרות : סעיף 9 תת סעיף א(1) שטחי השירות הינם 8% (עבור אחסנה) משטח הבניה המירבי. $286.69 \times 0.08 = 22.93 \text{ מ"ר}$ מותר מעל הכניסה הקובעת : 22.93 מ"ר במסגרת הבקשה לא מוצע אחסנה. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת . מרפסות זיז סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות זיז. שלביות : סעיף 14ג (2) לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה" במסגרת הבקשה ישנו ניצול מרבי של זכויות הבניה ולכן עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מאושר מתאריך 30/01/2025 ע"י אדלר שירה.		

שפי"ע – מאושר מתאריך 19/01/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – מאושר מתאריך 19/01/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 02/02/2025 ע"י רוטלוי שלמי. הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישות התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 16/01/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת חניה. כניסה למקומות חניה ממצב קיים. תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. – נוסף כתנאי בהיתר ביצוע התחברות לכביש קיים לפי דרישות התנועה - נוסף כתנאי בהיתר שפי"ע מאור – מאושר מתאריך 16/01/2025 ע"י שניר קהת. שימור: לא נדרש בפתיחת יק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם. יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a.		
אחורי מזרחי מ 0.50-1.10 ללא פתחים צדדי דרומי מ 0.10- 0.00 עם פתחים צדדי דרומי מ 0.30 0.70 ללא פתחים הקלה ב קירות תומכים מעל המותרים עד 3.20 הקלה מ נסבח בינוי	21/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 רישום תצ"ר.	14

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

ישנה חריגה קלה בקו הבנין הקדמי המהווה סטייה ניכרת ונדרש לצמצם למותר. מעבר ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון:

קווי בנין

קומה א – קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר.

תכניות קומות

לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה.

בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה.

החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות ליעוד החזית.

יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה.

חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי.

תכנית פיתוח

יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה.

חזית מסחרית:

בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך.

על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה.

ממדים

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים.

יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה.

יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת .

תנאים טרם דיון

שימור : לא נדרש בפתיחת תיק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1995/0655.03</u>
מספר סידורי	<u>46</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			
א3801	תחילת תוקף	28/12/1995			

תאור הבקשה

קשה 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"י.

-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	
19/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גבי אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ. הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שבהתאם לסיכום שנערך באוג' 2024, הוחלט כי בקשות לתוספת בניה המהוות תיק המשך במסגרת קבלת נסח טאבו ללא מספר מזהה – יתקבלו. ראה היתר קודם הקיים ברשות אחמד עליאן (1995/655.2) - וזאת במייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א. 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		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3801 תחילת תוקף : 28/12/1995 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ. הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שבהתאם לסיכום שנערך באוג' 2024 , הוחלט כי בקשות לתוספת בניה המהוות תיק המשך במסגרת קבלת נסח טאבו ללא מספר מזהה – יתקבלו . ראה היתר קודם הקיים ברשות אחמד עליאן (1995/655.2) - וזאת במייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א. 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 .	19/11/2025	חוות דעת תכנונית

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		
ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גבי אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.	05/11/2025	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
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.	22/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3801	22/10/2025	חוות דעת תכנונית

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.		
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
	07/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

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.		
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. ולכן הבקשה מובאת לדיון נוסף ע"מ להפנות את הבקשה להתייחסותם. יתר ההחלטה נשארת בעינה.	07/01/2025	חוות דעת תכנונית
הובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו : ההקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות. ההקלה 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.	04/12/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ הועדה 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 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, $664 \times 50\% = 332$ 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 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". האם ניתן להכיר: -לעמוק 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	20/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

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 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3801א 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 : -הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ'. האם ניתן להכיר : -לעמוק 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.	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

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 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 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 $716.30 + 0.00$ 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 : 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,	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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. 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	06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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% 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 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 בבנין 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 הבנין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבנין 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. 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.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

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 ליח"ד 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% והשאר 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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תנאי 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 05.11.2025

כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.

הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שבהתאם לסיכום שנערך באוג' 2024, הוחלט כי בקשות לתוספת בניה המהוות תיק המשך במסגרת קבלת נסח טאבו ללא מספר מזהה – יתקבלו. ראה היתר קודם הקיים ברשות אחמד עליאן (1995/655.2) – וזאת במייל מיום 09.11.2025. הסרוק בא.א.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0525.00</u>
מספר סידורי	<u>47</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	
19/11/2025	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. רקע לבקשה : הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גבי אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ. הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שהתקבל מס רכוש וקיים בארכיב האופטי. וזאת ע"פ מייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א. 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 $1248 \times 0.5 = 624 \text{ מ"ר}$ 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. $604.17 \times 0.08 = 48.33 \text{ מ"ר}$		

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 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. 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		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	19/11/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה: הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ. הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שהתקבל מס רכוש וקיים בארכיב האופטי. וזאת ע"פ מייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א. מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א 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 בקנ"מ 1:1250		

קיים נספח מס' 1 בקנ"מ 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 $1248 \times 0.5 = 624 \text{ מ"ר}$ 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 מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $604.17 \times 0.08 = 48.33 \text{ מ"ר}$ 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 זיז 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 זיז 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 בניין 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 בניין 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 בניין 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 בקנ"מ 100:1 בו יצוינו הפרטים הבאים :		

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינן, 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 ובחלקים. 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.		
ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.	05/11/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
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	28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שטחים עיקריים : סעיף 10 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 1248 מ"ר $1248 \times 0.5 = 624 \text{ מ"ר}$ 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 מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $604.17 \times 0.08 = 48.33 \text{ מ"ר}$ 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 – 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 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. 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 ליעוץ 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 ובחלקים. 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 : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 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.	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 קיים נספח מס' 1 בקנ"מ 1: 1250 השטח המסומן באדום כייעוד 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 $1248 \times 0.5 = 624 \text{ מ"ר}$ 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 מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $604.17 \times 0.08 = 48.33 \text{ מ"ר}$ 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 זיז 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 בניין צידי 0.65 מ' - ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לחרוג עד 1 מ' מקו בנין – עומד במותר. קומה ב – d - בחלקה הצפוני מרפסת זיז 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 בניין 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 בניין 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 בניין 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 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. 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 ובחלקים. 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.		
הקלה בקווי בניין צדדים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

רקע לבקשה :

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 05.11.2025

כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות, גב' אני פירו, וזאת לבקשת חבר הוועדה מר אלדד רבינוביץ.

הבעלויות נבדקו ע"י אני פירו כאשר תגובתה הנה שהתקבל מס רכוש וקיים בארכיב האופטי.

וזאת ע"פ מייל מיום 09.11.2025 הסרוק בא.א.

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

$$1248 \times 0.5 = 624 \text{ מ"ר}$$

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.

$$604.17 \times 0.08 = 48.33 \text{ מ"ר}$$

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 – 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 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.

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2005/0292.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק על הגג, ריצוף מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלחייני מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יהודה 14, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
5022	תחילת תוקף	06/04/1996			
א5022	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

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

הבניין קיים ברחוב יהודה 14 בשכונת בקעה, גוש 30014 חלקה 37

הבניין כלול ברשימת השימור עירונית.

מצב מוצע :

עבור תת חלקה 6 משפ' אלחייני מוצעות תוספת קומה עבור ח. מחוזק ומבואת גישה אליו.
וכן מוצעת מרפסת גג מקומה זו.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאה:

הקלה מקו בניין קדמי בדבר בינוי יציאה לגג בקנטור הבניין ובתאום עם הבינוי הקיים לשכן

הקלה מקו בנין קדמי בדבר ריצוף גג קיים

הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק עם מבואה על גג הבניין הקיים

הקלה מתכנית המתאר לעניין תוספת קומה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 05/08/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות והתקבלה הסרה אחת.

יפורט בהמשך בסעיף התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37

ע"פ נתוני המערכת הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה התקבלו 2 התנגדות, להשלים נושא התנגדויות בהמשך

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	יש להשלים אישור שימור אשר בהתאם לחוות דעתם תתקבל החלטה אודות אי עמידה במדניות מהנדס העיר לחדרים מחוזקים, ראה הרחבה מטה בסעיף ח. מחוזק.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : מס' קומות : ע"פ סעיף 11.2 : מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל. קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%). מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר. בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה. חדר מחוזק : ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק. ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית. היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק. יצויין עוד כי ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר. במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות. הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פתרון מיגוני. מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א. האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר. היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור יישקל נושא אי העמידה במדיניות מול מנהל האגף בשנית. חומרי בניה :		

ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..." יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה. שימור : הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית. ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור. התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור. יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר. כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור. תנאים לדיון : שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך. להלן ההתנגדות : גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 – התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת. שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת. עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור. הבניה נעשית על שטח משותף		

הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית. מר שמואל פסטריס מלול ת.ז 341195709 בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש. ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א. הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'. הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים. הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין. הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי חשש לפיצול יחיד הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק. לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות. 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 : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 – אזור מגורים 1 מיוחד 1718 תחילת תוקף : 08/12/1974 – דרך חדשה או הרחבה תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה מס' 3770 לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקני"מ 1:1250 שלביות ביצוע :	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6290 שהוגש מיום 04/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין בינוי החורג מקו בניין ומרפסת גג החורגת חלקית מקו בניין. ע"פ מפת המדידה ותיק המידע המבנה הקיים בחלקה חורג מקו הבניין. מבוקשת בהקלה תוספת בניה (ח. מדרגות פנימי) בחריגה מקו בניין ע"ג קונטור קיים. ע"פ סעיף 11.5 11 "...בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבנין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק". כאמור בוצע הליך פרסומי בתיק בהליך פתיחת הבקשה אודות חריגה זו והמוצע עומד בהוראות התכנית. עבור ריצוף מרפסת גג פורסמה הקלה מקו בניין קידמי. כנוהל אגפי מרפסת גג נבחנת בהתאם לחריגה בקיר עם פתחים, כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לחזית קידמית בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. ניתן לראות ע"פ מערכת ה-gis כי קיימת עמידה במותר. גובה בניה: ע"פ סעיף 10.2.1: "גובה קירות הבנינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים..." ע"פ סעיף 10.2.2: "בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תיחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3 מ') גם אם הקומה גבוה יותר..." ע"פ סעיף 10.2.5: "בכל מקרה לא יעלה גובה קיר האבן מעל פניה העליונים של תקרת הקומה השלישית יותר מאשר 1.1 מ'. הן בגג רעפים והן בגג שטוח. שיפוע גג הרעפים יתחיל בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' מפניה העליונים של תקרת הקומה השלישית."		

קיימות 2 קומות בגובה 3.60 מ' אשר בהתאם למפורט לעיל בסעיף 10.2.2 נחשבות בגובה של 3 מ', דהיינו 6 מ' קיים + 4.48 מ' מוצע, סה"כ גובה מוצע $+10.48 < 11$ מ', עומד במותר. כמו כן קיר האבן העולה מתקרת הקומה השלישית עומד בהוראות התכנית ומתוכנן בגובה של פחות מ- 1.1 מ'. מס' קומות : ע"פ סעיף 11.2.11 : מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל. קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%). מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר. בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד. שטחי בניה : ע"פ תיק המידע ובהתאם להוראות תכנית מתאר אחוזי הבניה בחלקה הם 75% משטח המגרש. לא מוצע שטח עיקרי בבקשה. ש.שירות : מוצע ח. מחוזק ומרפסת גג חדר מחוזק : ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני		

חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק. ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית. היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק. יצויין עוד כי ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר. במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות. הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פיתרון מיגוני. מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א. האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר. היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור ישקל נושא אי העמידה במדניות מול מנהל האגף בשנית. מעבר לכך מוצעת מבואת גישה לחדר המחוזק בשטח של עד 5 מ"ר בהתאם למתאפשר בחוק תקנות ההתגוננות האזרחית התשפ"ד החדר ומבואת הגישה מוצעים בתחום קוי הבניין ובשטח המוצמד למבקש ע"י תשריט בית משותף שהתקבל. תימוכין קנינים : נבחנו בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. חומרי בניה : ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..." יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה. שימור : הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית.		

ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור. התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור. יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר. כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור. תימוכין קנייניים נבחנו בהליך פתיחת הבקשה ע"י והאמצעות דסק שירות הלקוחות. כמו כן ע"ג ההרמוניקה מצורף תשריט המצמיד את השטח המבוקש למבקש. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל סימון לא שייך ע"י המערכת שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 06/07/2025 ע"י כהנה ענבל שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצויי בארכיב האופטי. התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך. להלן ההתנגדות : גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 – התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת. שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת. עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד		

בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור. הבניה נעשית על שטח משותף הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית. מר שמואל פסטריס מלול ת.ז 341195709 בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש. ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א. הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'. הפיכת הגג לשטח פרטית שלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים. הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין. הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי חשש לפיצול יחיד הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה הבקשה המלאה סרוקה בא.א של התיק. לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מקו בניין קדמי בדבר בינוי יציאה לגג בקנטור הבניין ובתאום עם הבינוי הקיים לשכן הקלה מקו בנין קדמי בדבר ריצוף גג קיים הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק עם מבואה על גג הבניין הקיים הקלה מתכנית המתאר לעניין תוספת קומה	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

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים אישור שימור אשר בהתאם לחוות דעתם תתקבל החלטה אודות אי עמידה במדניות מהנדס העיר לחדרים מחוזקים, ראה הרחבה מטה בסעיף ח. מחוזק.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

מס' קומות :

ע"פ סעיף 11.2 : מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל.

קיים בניין בן 3 קומות (כאשר בתיק מס' 2005/292 אושרו שטחים מכח השלמת דירת גג 5%).

מוצע בבקשה : תוספת קומה עבור תת חלקה 6 כאשר בפועל לא מדובר בתוספת קומה לבניין היות וקיימת קומה שלישית אותה הרחיבו בעבר.

בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות תוספת קומה, ההקלה מיותרת ניתן להסירה.

חדר מחוזק :

ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות לתכנון ממ"ד על פני חדר מחוזק, אך במקרים בהם לא מתאפשר ביצוע ממ"ד ניתן לתכנן ח. מחוזק.

ע"פ ההנחיות כיום שטחו של ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות שמעבר לסל זכויות התכנית.

היות ודירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה, אין באפשרותה לבצע ממ"ד בצורה עצמאית וע"כ מבוקש ח. מחוזק.

יצוין עוד כי ע"פ מדניות מהנדס העיר ניתן לעלות לגג עבור חדר מחוזק אך ורק אם יש בנוסף חדר בשטח של כ-14 מ"ר.

במקרה הנוכחי מבוקש ח. מחוזק בלבד היות ולא קיימת יתרת שטחים ובכך מתקבלת אי עמידה במדיניות.

הנושא הופנה להתייעצות מול מנהל האגף (סרוק בא.א) אשר הנחה לבדוק את היתכנות לעמודת ממ"דים, וככל שתתקבל התנגדות כלשהיא ממח' השימור לבנית העמודה יבחן בחיוב החדר המחוזק ע"מ לאפשר ולתת פתרון מיגוני.

מברור מול ע"ב טרם פתיחת הבקשה התבצע נסיון לתכנון עמודת ממ"דים הכוללת את הדייר בקומה א.

האופציה נבחנה בצורה מקיפה ויסודית אך לא התקדמה בשל התנגדות נחרצת של הדייר.

היות וכך לאחר תיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מחלקת השימור יישקל נושא אי העמידה במדיניות מול מנהל האגף בשנית.

חומרי בניה :

ע"פ הוראות תכנית בסעיף 10.3.1 : "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר ע"י מחלקת תכנון עיר..."

יש לקבל חו"ד של מחלקת שימור לבקשה ולחומרי הבניה.

שימור :

הבניין המבוקש נכלל ברשימת השימור העירונית.

ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינו קבלת חו"ד ממחלקת שימור.

התיק אינו הופנה לשימור בשלב התנאים טרם דיון וממילא לא התקבל אישור.

יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור כתנאי לדיון חוזר.

כמו כן יש לעמוד בהוראות התכנית ע"פ סעיף 10.4 לעניין שימור.

תנאים לדיון :

שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדות בשלב פתיחת התיק. כתב ההתנגדות מצוין בארכיב האופטי.

התקבלה הסרה אחת אשר תפורט בהמשך.

להלן ההתנגדות :

גב' וקטוריה הררי מס' דרכון a69491294 –

התנגדות אודות מעלית בסמוך ממש לחלון המטבח של המתנגדת.

שיפור השימוש בדירה העליונה מגיע ע"ח שנמוך השימוש בדירת המתנגדת.

עבודות הנביה בית היתר יגרמו לרעש ומטרד ויפגעו באיכות החיים ובאפשרות השימוש בדירת המתנגד

בין היתר בשל חסימת נתיב אויר ואור.

הבניה נעשית על שטח משותף

הבניה המבוקשת נעשית ללא פתרון מתאים לגישה מגבול החלקה לפתח המעלית

הבקשה להתקנת מעלית ניראת כמו הכנה לתוספת בניה בצורה לא חוקית בגג הבניין

לא נבחנו חלופות להקמת המעלית המיקום המתואר בבקשה

נפתח תיק רישוי מס' 2005/292.01 בו הוצגה מעלית כאשר נתקלו בהתנגדויות הבקשה לא קודמה ונפתחה הבקשה הנוכחית ללא מעלית.

מר שמואל פסטריס מלול ת.ז. 341195709

בניה בשטח משותף ללא התיעצות / הודעה / קבלת הסכמה

זכויות הבניה לא הוצמדו מעולם לדירת המבקשים. והפסקה קובעת כי גם כאשר ישנה הצמדה של שטח גג לדירה – אין בכך כדי להקנות זכות לבעליו, אלא אם הוצמדו גם זכויות הבניה עצמן באופן מפורש.

ראה המשך התנגדות מפורטת בא.א.

הבקשה נעשתה מאחורי גבם של הדיירים, ללא שיתוף וכו'.

הפיכת הגג לשטח פרטי תשלול לחלוטין את הגישה ליתר הדיירים אליו, עלולה להביא להגדלת רעשים, תנועה ושימוש לא מבוקר ותפגע קשות בפרטיות באיכות הבניה וזכויות השכנים.

הבניה עלולה להוות מעמסה הנדסית ובטיחותית חמורה על שלד הבניין.

הפרעה קשה במהלך הבניה ללא הסכמה / הודעה מוקדמת לדיירים

הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי

חשש לפיצול יחיד

הבקשה יכולה להוות תקדים לבקשות נוספות כמוהה

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של התיק.

לאחר השלמת אישור שימור החסר תנתן התיחסות מפורטת להתנגדויות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0040.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומה הקיימת, ובקומת הגג. מרפסות שרות, מרפסות גג וחדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טהל בארי
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

הגננת 240, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977	04	אזור מגורים 2	
2073	תחילת תוקף	12/08/1976	42	אזור מגורים 2	6260

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים:

קיים בניין בן 5 קומות, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

גילה, הגננת 240.

גוש 28049 חלקה 4.

מוצב מוצע:

קומה ג', מפלס +5.60 :

מוצע הפיכת חדר מגורים לחדרי שירות ושינויים פנימיים הכולל תוספת מדרגות פנימיות.

קומה ד' מפלס +8.40 :

מוצע תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי , חדר מחוזה, חדרי שירות ומרפסות גג לא מקורות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בדבר 6% הקלה כמותית .

הקלה בדבר 2.5% הקלה כמותית בגין תוספת קומה .

הקלה בדבר תוספת גובה לבניין מעל הגובה המותר בתב"ע .

הקלה בדבר שינוי מהוראות התב"ע בדבר הגשת תוכנית בינוי .

תוספת קומה מעל הקומות המותרות בתב"ע ..

הקלה בדבר בינוי חדר מחוזה .

הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 29/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 4.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מסמך מס' 1000	

תכנית בינוי : עפ"י סעיף 10 בתקנון יינתן היתר בניה על בסיס תכנית בינוי מפורטת. היות ומדובר בתוספות ייתכן וכבר הוכנה תכנית מעין זו, יש להמציא התייחסות אגף התכנון לעניין זה. שטחי בניה : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטח החלקה הינו : 5,386 מ"ר. ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-609 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 4,777 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה או להוכיח כי ניתן לקבל את חישוב השטח לפי פקודת בניין ערים (סעיף 11 לטבלת הזכויות בתכנית המתאר) -חובת ההוכחה חלה על ע"ב. החלק היחסי לא שווה בין כל תתי החלקות וע"כ יש להמציא חישוב הכולל התייחסות לחלק היחסי של המבקשים. חישוב על פי החלק היחסי : (לשני המבקשים יש את אותו חלק יחסי) : הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $4777 \times 6\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 286.62 מ"ר. החלק היחסי : 9/712 מותר 3.62 מ"ר לניצול לכל מבקש.		

5% השלמת דירת גג : חישוב : $4777 \times 5\% =$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 238.62 מ"ר. מס' דירות גג בחלקה : 19 יח"ד (עפ"י דברי ע"ב) יש להוסיף תכנית העמדה לדירות הגג ע"מ לוודא זאת. מותר לניצול 12.55 מ"ר לכל דירת גג בהנחה שאכן 2.5% תוספת קומה : חישוב : $4,777 \times 2.5\% =$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 119.42 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 19 יח"ד . מותר לניצול 6.29 מ"ר לכל יח"ד. ראשית לא הוכח כי לא נוצלו כלל השטחים המותרים מכח התב"ע וכן כי לא נוצל שטח עיקרי מכח הקלה כמותית 6% . לא ניתן לקבל 2.5% הקלה כמותית כאשר אין מלכתחילה גודל של חדר לפחות של 12-14 מ"ר מכוח שטחים עודפים ו- 6% רק אז ניתן לבקש את ה- 2.5% ואז את השלמת דירת הגג לא ניתן שהחדר הבסיסי יהיה מכוח ויתורי זכויות כי אז צריך לשים לב שיידרשו להציג כבר עכשיו ויתורים בפועל עבור יתר כלל דיירי הגג לצורך תכנית הצל העתידית. עוד כי ע"ב מחלץ שטחים מקומת הדירה התחתונה עבור בניית הקומה הנוספת, יש להציג חישוב מדויק ולוודא כי עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין ניוד זכויות מצד המבנה אל הגג. עוד כי מקרים מרפסות קיימות – שטח זה נהיה שטח עיקרי שיש לחשבו במניין השטחים המותרים. לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הרלוונטיות עבור הקלות כמותיות ועבור תוספת קומה. בנוסף לשטחים אלו ע"ב מציעה הפיכת שטח עיקרי למרפסות שירות ולקיחת שטחים אלו לטובת הקומה מעלה, ככל הנראה לא ניתן לממש זאת היות ומרפסות אלו לא עומדות בהנחיות למרפסות שירות. יש לציין כי לא צוין מס' היתר ולא ברור מה היה בנוי בקומה זו עפ"י ההיתר, ייתכן וזו מרפסת רגילה או בינוי לכן יש להמציא היתר ואת מסמכי ההיתר לברור נקודה זו במידה ואכן יימצא ההיתר ניתן לקבל את שטחים אלו לטובת הבניה בקומה החדשה. סך השטחים לניצול במידה ויוכחו הינם 10.41 מ"ר לכל יח"ד בבקשה.		

לסיכום : ע"ב מחשב את אחוזי הבניה עפ"י שטח החלקה לפני ההפקדה יש להמציא ממחלקת המידע אישור כי ניתן לחשב עפ"י שטח החלקה כך ולא לאחר הורדת ההפקעה.(עפ"י תכנית המתאר סעיף 11 לטבלת הזכויות). שנית, יש להמציא היתר להבנת הקומה המאושרת הקיימת. במידה ולא יוכחו אחד מאלה יש לצמצם את הבינוי למותר עפ"י זכויות נותרות לניצול וכפי שפורט לעיל. ישנם שטחים קיימים שיש להציגם כמוצעים כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. ש. שירות : מבוקש עבור חדר מחוזק ומרפסות שירות- ראה סעיפים רלוונטיים. חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות, החדר מוצע מעל מרפסת , לא ברור איך זה אמור להוות חדר מחוזק. יש לתקן את התכנית להציגה כראוי תכנונית. מרפסות שירות : *התכנית כפופה למתאר ומכוחה מבוקש שטחי שירות עבור מרפסת שירות כאשר יש לעמוד בתנאים הבאים : 1. עומק המרפסת 1.50 מ' ברוטו. 2. למרפסת יהיה חלון גדול. 3. עמידה בשטח המותר לפי פונקציות. 4. מותרת מרפסת שירות שגישתה היא מחדר רחצה, סלון או מטבח. - המוצע בבקשה לא עומד בכל הסעיפים הנ"ל. המרפסות שירות המוצעות לא עומדות בהנחות אלו, ישנן מרפסות שגישתן הינה מחדר שינה, אין אפשרות לאשר זאת, ומרפסת אחרת עומקה עולה על 1.50 מ'.		

מרפסות השירות אינן תקניות יש להסירן מהקשה. אישור מנהל האגף : במידה והבקשה תעמוד במותר הבקשה תשלח לאישור מנהל האגף ל-5% השלמת דירת גג. חוות דעת אדריכלית : מוצע תוספת בניה מכח הקלות כמותיות והשלמת דירת גג. התקבלו התנגדויות לשימוש בשטח המשותף וכן לא הוכחו זכויות כנדרש, כעת לא נראה שניתן לאשר זאת מבחינה רישוית, ככל ויוכח אחרת תתקבל התייחסות מפורטת של ר"צ. כעת חזותית נראה שפרטי החלונות לא תואמים החזית הקיימת. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. עיקר טענות המתנגדים : שימוש בשטח משותף, והמתנגד השני רוצה לוודא שלא יעשה שימוש מעל דירתו בגג היות ובעתיד ייתכן והוא ירצה לממש את זכויות הבניה שלו על הגג. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a . יודגש כי תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

1905 תחילת תוקף : 17/04/1977 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1905 תחילת תוקף 17/04/1977 (אזור מגורים 2). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן : שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות בחתך אחד ו-5 בחתך שני. מוצע בבקשה : תוספת קומה בחקלה, סה"כ מוצע וקיים 6		

קומות בחתך הגבוה. עפ"י תקנות סטייה ניכרת בחלקה בה מותר עד 4 קומות יותרו בהקלה עד 6 קומות, אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר עד 16.00 מ'. מוצע גובה בניין בסך של 11.20 + מ' + מעקה תקני. תכנית בינוי : עפ"י סעיף 10 בתקנון יינתן היתר בניה על בסיס תכנית בינוי מפורטת. היות ומדובר בתוספות ייתכן וכבר הוכנה תכנית מעין זו, יש להמציא התייחסות אגף התכנון לעניין זה. שטחי בניה : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטח החלקה הינו : 5,386 מ"ר. ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-609 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 4,777 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה או להוכיח כי ניתן לקבל את חישוב השטח לפי פקודת בניין ערים (סעיף 11 לטבלת הזכויות בתכנית המתאר) -חובת ההוכחה חלה על ע"ב. החלק היחסי לא שווה בין כל תתי החלקות וע"כ יש להמציא חישוב הכולל התייחסות לחלק היחסי של המבקשים. חישוב על פי החלק היחסי : (לשני המבקשים יש את אותו חלק יחסי) :		

הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: 6% x 4777 (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 286.62 מ"ר. החלק היחסי: 9/712 מותר 3.62 מ"ר לניצול לכל מבקש. 5% השלמת דירת גג : חישוב: 5% x 4777 (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 238.62 מ"ר. מס' דירות גג בחלקה: 19 יח"ד (עפ"י דברי ע"ב) יש להוסיף תכנית העמדה לדירות הגג ע"מ לוודא זאת. מותר לניצול 12.55 מ"ר לכל דירת גג בהנחה שאכן 2.5% תוספת קומה : חישוב: 2.5% x 4,777 (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 119.42 מ"ר. מס' יח"ד בחלקה: 19 יח"ד . מותר לניצול 6.29 מ"ר לכל יח"ד. ראשית לא הוכח כי לא נוצלו כלל השטחים המותרים מכח התב"ע וכן כי לא נוצל שטח עיקרי מכח הקלה כמותית 6% . לא ניתן לקבל 2.5% הקלה כמותית כאשר אין מלכתחילה גודל של חדר לפחות של 12-14 מ"ר מכוח שטחים עודפים ו- 6% רק אז ניתן לבקש את ה- 2.5% ואז את השלמת דירת הגג לא ניתן שהחדר הבסיסי יהיה מכוח ויתורי זכויות כי אז צריך לשים לב שיידרשו להציג כבר עכשיו ויתורים בפועל עבור יתר כלל דיירי הגג לצורך תכנית הצל העתידית. עוד כי ע"ב מחלץ שטחים מקומת הדירה התחתונה עבור בניית הקומה הנוספת, יש להציג חישוב מדויק ולוודא כי עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין ניווד זכויות מצד המבנה אל הגג. עוד כי מקרים מרפסות קיימות – שטח זה נהיה שטח עיקרי שיש לחשבו במניין השטחים המותרים. לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הרלוונטיות עבור הקלות כמותיות ועבור תוספת קומה.		

בנוסף לשטחים אלו ע"ב מציעה הפיכת שטח עיקרי למרפסות שירות ולקיחת שטחים אלו לטובת הקומה מעלה, ככל הנראה לא ניתן לממש זאת היות ומרפסות אלו לא עומדות בהנחיות למרפסות שירות. יש לציין כי לא צוין מס' היתר ולא ברור מה היה בנוי בקומה זו עפ"י ההיתר, ייתכן וזו מרפסת רגילה או בינוי לכן יש להמציא היתר ואת מסמכי ההיתר לבירור נקודה זו במידה ואכן ימצא ההיתר ניתן לקבל את שטחים אלו לטובת הבניה בקומה החדשה. סך השטחים לניצול במידה ויוכחו הינם 10.41 מ"ר לכל יח"ד בבקשה. לסיכום : ע"ב מחשב את אחוזי הבניה עפ"י שטח החלקה לפני ההפקדה יש להמציא ממחלקת המידע אישור כי ניתן לחשב עפ"י שטח החלקה כך ולא לאחר הורדת ההפקעה.(עפ"י תכנית המתאר סעיף 11 לטבלת הזכויות). שנית, יש להמציא היתר להבנת הקומה המאושרת הקיימת. במידה ולא יוכחו אחד מאלה יש לצמצם את הבינוי למותר עפ"י זכויות נותרות לניצול וכפי שפורט לעיל. ישנם שטחים קיימים שיש להציגם כמוצעים כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. ש. שירות : מבוקש עבור חדר מחוזק ומרפסות שירות- ראה סעיפים רלוונטיים. חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות, החדר מוצע מעל מרפסת , לא ברור איך זה אמור להוות חדר מחוזק. יש לתקן את התכנית להציגה כראוי תכנונית. מרפסות שירות : *התכנית כפופה למתאר ומכוחה מבוקש שטחי שירות עבור מרפסת שירות כאשר יש לעמוד בתנאים הבאים :		

1. עומק המרפסת 1.50 מ' ברוטו. 2. למרפסת יהיה חלון גדול. 3. עמידה בשטח המותר לפי פונקציות. 4. מותרת מרפסת שירות שגישתה היא מחדר רחצה, סלון או מטבח. - המוצע בבקשה לא עומד בכל הסעיפים הנ"ל. המרפסות שירות המוצעות לא עומדות בהנחות אלו, ישנן מרפסות שגישתן הינה מחדר שינה, אין אפשרות לאשר זאת, ומרפסת אחרת עומקה עולה על 1.50 מ'. מרפסות השירות אינן תקניות יש להסירן מהקשה. תימוכין קניינים : בוצע בדיקת תימוכין קניינים לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית והצהרת המהנדס. תנאים טרם דיון : שפי"ע : אושר. איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה.		

אישור מנהל האגף : במידה והבקשה תעמוד במותר הבקשה תשלח לאישור מנהל האגף ל-5% השלמת דירת גג. חוות דעת אדריכלית : מוצע תוספת בניה מכח הקלות כמותיות והשלמת דירת גג. התקבלו התנגדויות לשימוש בשטח המשותף וכן לא הוכחו זכויות כנדרש, כעת לא נראה שניתן לאשר זאת מבחינה רישוית, ככל ויוכח אחרת תתקבל התייחסות מפורטת של ר"צ. כעת חזותית נראה שפרטי החלונות לא תואמים החזית הקיימת. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. עיקר טענות המתנגדים : שימוש בשטח משותף, והמתנגד השני רוצה לוודא שלא יעשה שימוש מעל דירתו בגג היות ובעתיד ייתכן והוא ירצה לממש את זכויות הבניה שלו על הגג.		
הקלה בדבר 6% הקלה כמותית. הקלה בדבר 2.5% הקלה כמותית בגין תוספת קומה. הקלה בדבר תוספת גובה לבניין מעל הגובה המותר בתב"ע. הקלה בדבר שינוי מהוראות התב"ע בדבר הגשת תוכנית בינוי. תוספת קומה מעל הקומות המותרות בתב"ע.. הקלה בדבר בינוי חדר מחוץ. הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג.	08/04/2025	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 צוות אב לתחבורה

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

מוצע תוספת בניה מכח הקלות כמותיות והשלמת דירת גג.

התקבלו התנגדויות לשימוש בשטח המשותף וכן לא הוכחו זכויות כנדרש, כעת לא נראה שניתן לאשר זאת מבחינה רישוית, ככל ויוכח אחרת תתקבל התייחסות מפורטת של ר"צ.

כעת חזותית נראה שפרטי החלונות לא תואמים החזית הקיימת.

תכנית בינוי :

עפ"י סעיף 10 בתקנון יינתן היתר בניה על בסיס תכנית בינוי מפורטת.

היות ומדובר בתוספות ייתכן וכבר הוכנה תכנית מעין זו, יש להמציא התייחסות אגף התכנון לעניין זה.

שטחי בניה :

*התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989.

*השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

שטח החלקה הינו : 5,386 מ"ר.

ישנה הפקעה לדרך בשטח של כ-609 מ"ר (עפ"י תשריט התב"ע ותיק המידע), כך שהשטח עבור חישוב שטחי הבניה הינו 4,777 מ"ר, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה או להוכיח כי ניתן לקבל את חישוב השטח לפי פקודת בניין ערים (סעיף 11 לטבלת הזכויות בתכנית המתאר) -חובת ההוכחה חלה על ע"ב.

החלק היחסי לא שווה בין כל תתי החלקות וע"כ יש להמציא חישוב הכולל התייחסות לחלק היחסי של המבקשים.

חישוב על פי החלק היחסי : (לשני המבקשים יש את אותו חלק יחסי) :

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב : $4777 \times 6\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 286.62 מ"ר.

החלק היחסי : 9/712

מותר 3.62 מ"ר לניצול לכל מבקש.

5% השלמת דירת גג :

חישוב : $4777 \times 5\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 238.62 מ"ר.

מס' דירות גג בחלקה : 19 יח"ד (עפ"י דברי ע"ב) יש להוסיף תכנית העמדה לדירות הגג ע"מ לוודא זאת.

מותר לניצול 12.55 מ"ר לכל דירת גג בהנחה שאכן

2.5% תוספת קומה :

חישוב : $4,777 \times 2.5\%$ (שטח החלקה לאחר הורדת הפקעה) = 119.42 מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה : 19 יח"ד .

מותר לניצול 6.29 מ"ר לכל יח"ד.

ראשית לא הוכח כי לא נוצלו כלל השטחים המותרים מכח התב"ע וכן כי לא נוצל שטח עיקרי מכח הקלה כמותית 6% .

לא ניתן לקבל 2.5% הקלה כמותית כאשר אין מלכתחילה גודל של חדר לפחות של 12-14 מ"ר מכוח שטחים עודפים ו- 6% רק אז ניתן לבקש את ה- 2.5% ואז את השלמת דירת הגג

לא ניתן שהחדר הבסיסי יהיה מכוח ויתורי זכויות כי אז צריך לשים לב שיידרשו להציג כבר עכשיו ויתורים בפועל עבור יתר כלל דיירי הגג לצורך תכנית הצל העתידית.

עוד כי ע"ב מחלץ שטחים מקומת הדירה התחתונה עבור בניית הקומה הנוספת, יש להציג חישוב מדויק ולוודא כי עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין ניווד זכויות מצד המבנה אל הגג.

עוד כי מקרים מרפסות קיימות – שטח זה נהיה שטח עיקרי שיש לחשבו במניין השטחים המותרים.

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הרלוונטיות עבור הקלות כמותיות ועבור תוספת קומה.

בנוסף לשטחים אלו ע"ב מציעה הפיכת שטח עיקרי למרפסות שירות ולקניחת שטחים אלו לטובת הקומה מעלה, ככל הנראה לא ניתן לממש זאת היות ומרפסות אלו לא עומדות בהנחיות למרפסות שירות.

יש לציין כי לא צוין מס' היתר ולא ברור מה היה בנוי בקומה זו עפ"י ההיתר, ייתכן וזו מרפסת רגילה או בינוי לכן יש להמציא היתר ואת מסמכי ההיתר לבירור נקודה זו במידה ואכן ימצא ההיתר ניתן לקבל את שטחים אלו לטובת הבניה בקומה החדשה.

סך השטחים לניצול במידה ויוכחו הינם 10.41 מ"ר לכל יח"ד בבקשה.

לסיכום :

ע"ב מחשב את אחוזי הבניה עפ"י שטח החלקה לפני ההפקדה יש להמציא ממחלקת המידע אישור כי ניתן לחשב עפ"י שטח החלקה כך ולא לאחר הורדת ההפקעה. (עפ"י תכנית המתאר סעיף 11 לטבלת הזכויות).

שנית, יש להמציא היתר להבנת הקומה המאושרת הקיימת.

במידה ולא יוכחו אחד מאלה יש לצמצם את הבינוי למותר עפ"י זכויות נותרות לניצול וכפי שפורט לעיל.

ישנם שטחים קיימים שיש להציגם כמוצעים כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה.

ש. שירות :

מבוקש עבור חדר מחוזק ומרפסות שירות- ראה סעיפים רלוונטיים.

חדר מחוזק :

מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות, החדר מוצע מעל מרפסת , לא ברור איך זה אמור להוות חדר מחוזק.

יש לתקן את התכנית להציגה כראוי תכנונית.

מרפסות שירות :

*התכנית כפופה למתאר ומכוחה מבוקש שטחי שירות עבור מרפסת שירות כאשר יש לעמוד בתנאים הבאים :

1. עומק המרפסת 1.50 מ' ברוטו.
2. למרפסת יהיה חלון גדול.
3. עמידה בשטח המותר לפי פונקציות.
4. מותרת מרפסת שירות שגישתה היא מחדר רחצה, סלון או מטבח.

- המוצע בבקשה לא עומד בכל הסעיפים הנ"ל.

המרפסות שירות המוצעות לא עומדות בהנחות אלו, ישנן מרפסות שגישתן הינה מחדר שינה, אין אפשרות לאשר זאת, ומרפסת אחרת עומקה עולה על 1.50 מ'.

מרפסות השירות אינן תקניות יש להסירן מהקשה.

אישור מנהל האגף:

במידה והבקשה תעמוד במותר הבקשה תשלח לאישור מנהל האגף ל-5% השלמת דירת גג.

חוות דעת אדריכלית:

מוצע תוספת בניה מכח הקלות כמותיות והשלמת דירת גג.

התקבלו התנגדויות לשימוש בשטח המשותף וכן לא הוכחו זכויות כנדרש, כעת לא נראה שניתן לאשר זאת מבחינה רישוית, ככל ויוכח אחרת תתקבל התייחסות מפורטת של ר"צ.

כעת חזותית נראה שפרטי החלונות לא תואמים החזית הקיימת.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

עיקר טענות המתנגדים:

שימוש בשטח משותף, והמתנגד השני רוצה לוודא שלא יעשה שימוש מעל דירתו בגג היות ובעתיד ייתכן והוא ירצה לממש את זכויות הבניה שלו על הגג.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1992/0224.05</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרנר אתי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הנוטרים 14 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

מדובר בתוספת למבנה מגורים קיים ברח' הנוטרים 14 בשכונת גוננים.

היתרים קודמים :

היתר מס' 103561, תיק רישוי 2011/028 – עבור הרחבת קומת המרתף.

היתר מס' 52725, תיק רישוי 1992/0224.03 – עבור תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע ומחסן מתחת לתוספת.

לא נמצא היתר מקורי למבנה.

מהות הבקשה :

תוספות בנייה בקומה א' עפ"י תב"ע 4092.

הוגשה במקביל בקשה להרחבות בקומת הקרקע בתיק רישוי: 1992/224.06 וע"ג המתוכנן מוצע במסגרת בקשה זו הרחבות בקומה א':

חזית דרומית – מוצע ממ"ד

חזית צפונית – מוצע הרחבת הדירה הקיימת עפ"י תב"ע 4092

פרסום:

פורסמו הקלות במעמד פתיחת התיק:

הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים

הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי

הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה

תום מועד בהתנגדויות: 11/03/2025, ללא התנגדויות.

בעלויות:

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן: מרפסות זיז במסגרת הבקשה מוצע מרפסת גג, כשחלקו מקורה. על ע"ב להוסיף למניין השטחים המקורים כנדרש. גג רעפים: סעיף 10(ח) – כל הגגות, פרט לאלה המשמשים כמרפסת לדירה מעל כמסומן בנספחי הבינוי יהיו מכוסים ברעפי חרס קלויים ואדומים.

פורסמה הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים לא ברורה הסיבה התכנונית לבקשה הנ"ל ולשינוי מגג רעפים, יש לציין שבבדיקה ב- gis הבניינים הצמודים ביצעו גגות רעפים כך שלא נראה נכון לאר שינוי מכך. על ע"ב להציג גג רעפים בהתאם להוראות התכנית. עיצוב אדריכלי : סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל. אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ. מדרגות פנימיות מוצעות במיקום אשר איננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי בצמידות לדלת הכניסה לדירה, יש להציג תכנון שונה, כמוכן יש לבדוק עמידה בתקן היות ואין פודסט ביניים ומדובר במהלך אחד בלבד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 18/04/2023 אזור מגורים : מיוחד חלקה : 16 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5946 מתאריך 09/06/2024	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

תיק רישוי : 1922/224.06 הרחבות בקומת הקרקע, הוגש במקביל לבקשה זו. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה פורסמו הקלות : הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה סטייה ניכרת : ישנו סעיף הקלות גורף ולכן התכנית החלה בחלקה אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מס' 4 בקנ"מ 1: 100 - הנספח שותק ולכן הינו מחייב. קווי בנין סעיף 10(ב) בחלקות מס' 15, 16 ו-17 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בהתאם לנספח הבינוי מס' 3 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט. מוצע תוספות בקומת א' כהמשך להרחבות בקומת הקרקע אשר הוגשה במקביל בתיק רישוי : 1992/224.06 ע"ג תוספות שאושרו בהיתר מס' 103561 תיק רישוי : 2011/28 חזית דרומית – הוספת ממ"ד החורג ב-0.1 מ' ע"ג ממ"ד מאושר, עומד במותר מכוח תמ"א 40/א/1 חזית צפונית - הרחבת יח"ד קיימת במסגרת תב"ע 4092 – ללא חריגה מקו הרחבות. עומד במותר		

גבהים עפ"י נספח מס' 3 מותר גג רעפים במפלס +1080 במסגרת הבקשה מוצע גג שטוח במפלס +8.60. פורסמה הקלה מסעיף 10 לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים. עומד במותר. מספר יחידות דיור סעיף 10(ו) לא תותר הגדלה של מספר יח"ד בכל אחד מהבניינים. עומד במותר שטחי בניה שטח עיקרי נספח מס' 3 מגדיר מסגרת בינוי עבור ההרחבות, ללא אבחנה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים. מוצע: תוספת חזית דרומית – חריגה מהשטח המוגדר ב-10 ס"מ, היות וההרחבה הינה עבור ממ"ד מכוח תמ"א 40/א/1 ותוספת חזית צפונית – המוצע עומד במותר. עומד במותר ממדים מוצע ממ"ד בקומה א ע"ג ממ"ד בקומת הקרקע המוגש בתיק רישוי 1992/224.06 במקביל להגשה זו. ממ"ד קומת הקרקע מתוכנן ע"ג ממ"ד במפלס -2.77 שאושר בהיתר מס' 103561 תיק רישוי: 2011/28. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עם זאת עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..." פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. תנאי להפקת היתר בבקשה הנוכחית הנו הפקת היתר בבקשה המקבילה 1992/224.06 ותנאי לתחילת עבודות הנה סיום שלד בקשה המקבילה 1992/22.06		

מרפסות זיז במסגרת הבקשה מוצע מרפסת גג, כשחלקו מקורה. על ע"ב להוסיף למניין השטחים המקורים כנדרש. חניה במסגרת הבקשה לא מוצע חניות היות ואין שינוי במס' יח"ד, עומד במותר. גג רעפים : סעיף 10(ח) – כל הגגות, פרט לאלה המשמשים כמרפסת לדירה מעל כמסומן בנספחי הבינוי יהיו מכוסים ברעפי חרס קלויים ואדומים. פורסמה הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים לא ברורה הסיבה התכנונית לבקשה הנ"ל ולשינוי מגג רעפים, יש לציין שבבדיקה ב- gis הבניינים הצמודים ביצעו גגות רעפים כך שלא נראה נכון לאר שינוי מכך. על ע"ב ל הציג גג רעפים בהתאם להוראות התכנית. עיצוב אדריכלי : סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל. אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ. מדרגות פנימיות מוצעות במיקום אשר איננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי בצמידות לדלת הכניסה לדירה, יש להציג תכנון שונה, כמוכן יש לבדוק עמידה בתקן היות ואין פודסט ביניים ומדובר במהלך אחד בלבד. שלביות ביצוע עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה		

אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..." פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מסומן כלא שייך מתאריך 21/11/2024 שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 11/02/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	הפקת היתר בתיק 1992/224.06

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון.

להלן :

מרפסות זיז

במסגרת הבקשה מוצע מרפסת גג, כשחלקו מקורה.

על ע"ב להוסיף למניין השטחים המקורים כנדרש.

גג רעפים :

סעיף 10(ח) – כל הגגות, פרט לאלה המשמשים כמרפסת לדירה מעל כמסומן בנספחי הבינוי יהיו מכוסים ברעפי חרס קלויים ואדומים.

פורסמה הקלה מסעיף 10ח לתקנון התכנית בגין גג שטוח במקום גג רעפים לא ברורה הסיבה התכנונית לבקשה הנ"ל ולשינוי מגג רעפים, יש לציין שבבדיקה ב- gis הבניינים הצמודים ביצעו גגות רעפים כך שלא נראה נכון לאר שינוי מכך.

על ע"ב להציג גג רעפים בהתאם להוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי :

סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב

במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל.

אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ.

מדרגות פנימיות מוצעות במיקום אשר איננו מקובל ע"פ הנוהל האגפי בצמידות לדלת הכניסה לדירה, יש להציג תכנון שונה, כמוכן יש לבדוק עמידה בתקן היות ואין פודסט ביניים ומדובר במהלך אחד בלבד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1992/0224.06</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ביתרון יאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הנוטרים 14 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4092	תחילת תוקף	25/04/1991	16	אזור מגורים מיוחד	1229

תאור הבקשה

מדובר בתוספת למבנה מגורים קיים ברח' הנוטרים 14 בשכונת גוננים.

היתרים קודמים:

היתר מס' 103561, תיק רישוי 2011/028 – עבור הרחבת קומת המרתף.

היתר מס' 52725, תיק רישוי 1992/0224.03 – עבור תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע ומחסן מתחת לתוספת.

לא נמצא היתר מקורי למבנה.

מהות הבקשה :

תוספות בנייה בקומת הקרקע עפ"י תב"ע 4092.

חזית דרומית – מוצע ממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר מס' 103561 תיק רישוי : 2011/28

חזית צפונית – מוצע הרחבת הדירה הקיימת ע"ג ההרחבה שאושרה בהיתר מס' 103561 תיק רישוי : 2011/28

פרסום :

פורסמו הקלות במעמד פתיחת התיק :

הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה

הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי

תום מועד בהתנגדויות : 11/03/2025 , ללא התנגדויות.

בעלויות :

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המוצע בקומת הקרקע ונדרש להשלים תנאי איכות הסביבה טרם דיון. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : עיצוב אדריכלי : סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל. על ע"ב להשלים. שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..." פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קוו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ כתנאי למשלוח לפרסום. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מסומן כלא שייך מתאריך 21/11/2024 על ע"ב להשלים אישור הגורם היות ומדובר בהרחבות בקומת הקרקע. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 18/04/2023 אזור מגורים : מיוחד חלקה : 16	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5944 מתאריך 10/06/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה פורסמו הקלות: הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה. הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי. סטייה ניכרת: ישנו סעיף הקלות גורף ולכן התכנית החלה בחלקה אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מס' 4 בקנ"מ 1: 100 - הנספח שותק ולכן הינו מחייב. קווי בנין סעיף 10(ב) בחלקות מס' 15, 16 ו-17 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בהתאם לנספח הבינוי מס' 3 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט. מוצע תוספות בקומת הקרקע ע"ג תוספות שאושרו בהיתר מס' 103561 תיק רישוי: 2011/28: חזית דרומית – הוספת ממ"ד החורג ב-0.1 מ' מקו ההרחבות המופיע בנספח. חריגה זו מתאפשר מכח תמ"א 40/א/1. חזית צפונית - הרחבת יח"ד קיימת במסגרת תב"ע 4092 – ללא חריגה מקו הרחבות. עומד במותר גבהים עפ"י נספח מס' 3 מותר גג רעפים במפלס +1080		

במסגרת הבקשה מוצע תוספות בנייה בקומת הקרקע. במקביל הוגשה בקשה 1992/224.05 הכוללת תוספת בקומה א'. מוצע מעל התוספות גג שטוח במפלס : +8.60 פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. מספר יחידות דיור סעיף 10(ו) לא תותר הגדלה של מספר יחיד בכל אחד מהבניינים. עומד במותר שטחי בניה שטח עיקרי נספח מס' 3 מגדיר מסגרת בינוי עבור ההרחבות, ללא אבחנה בין שטחי השירות לשטחים העיקריים. מוצע : תוספת ממ"ד בחזית דרומית – חריגה מהשטח המוגדר ב-0.1 מ', היות וההרחבה מכח תמ"א 40/א/1 לא צריך הקלה תוספת חזית צפונית – המוצע עומד במותר. עומד במותר ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע ע"ג ממ"ד במפלס 2.77- שאושר בהיתר מס' 103561 תיק רישוי : 2011/28. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עם זאת עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..." פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. מרפסות זיז במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות.		

חניה במסגרת הבקשה לא מוצע חניות היות ואין שינוי במס' יח"ד, עומד במותר. גג רעפים : סעיף 10(ח) – כל הגגות, פרט לאלה המשמשים כמרפסת לדירה מעל כמסומן בנספחי הבינוי יהיו מכוסים ברעפי חרס קלויים ואדומים. המוצע מתייחס לקומת הקרקע בלבד, ופורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. עיצוב אדריכלי : סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל. על ע"ב להשלים. שלביות ביצוע עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..." פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר. אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ כתנאי למשלוח לפרסום. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מסומן כלא שייך מתאריך 21/11/2024 על ע"ב להשלים אישור הגורם היות ומדובר בהרחבות בקומת הקרקע. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 10/02/2025 ע"י כהנה ענבל		

סבי. הערה: אם אין נגיעה בעצים, הוגשה התחייבות לשימור העצים. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המוצע בקומת הקרקע ונדרש להשלים תנאי איכות הסביבה טרם דיון. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

עיצוב אדריכלי:

סעיף 10(ז) קירות התוספות יהיו מאבן טבעית פראית כדוגמת הבנייה הקיימת. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פרטי חזית כגון עיבוד חלונות, סוגי מעקות, תריסים וסורגים וכיו"ב

במסגרת הבקשה מצוין כי יבנה מאבן טבעית פראית, אך לא מפורטים חומרי גמר החלונות, סוגי מעקות בהתאם לסעיף הנ"ל. על ע"ב להשלים.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 10(ה) יש להציג עמודה שלמה "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..."

פורסמה הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלמה, עומד במותר.

אין התאמה בפתחים המוצעים מול הבקשה המקבילה, יש לתכנן בשתי הבקשות בצורה שתהווה קו פתחים אחיד במיקום ובגודל ושתתאים לחזית הבנין הקיים, לאישור ר"צ כתנאי למשלוח לפרסום.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – מסומן כלא שייך מתאריך 21/11/2024

על ע"ב להשלים אישור הגורם היות ומדובר בהרחבות בקומת הקרקע.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0142.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

ברניקי 16, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	r271		

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 2 יח"ד בכל מפלס,

סה"כ קיימים 4 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

המבקשים הינם בתת חלקה 4.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבה ע"ג גג הבניין.

תוספת הבניה הינה 15.58 מ"ר מכוח השלמת דירת גג.

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה, 1990/355.01, 1990/917.04 בנוסף מבוקשת בקשה ע"ש אותו מבקש רבינוביץ יצחק, בקשה לתוספת קומה שלישית.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך

פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, וכן, משליך על חלקו הנוסף של הבניין- כולל הסכמה של יותר בעלים. וממילא, דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו $54.43 + 87.91$ מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר. השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות- השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר. $515 = 2 * 257.5$ מ"ר $515/4 = 128.75$ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות) חישוב 6% הקלה כמותית $37.8 = 6\% * 630$ מ"ר

שטח עיקרי מותר לבניה. $37.8/4 = 9.45$ מ"ר $128.75 + 9.45 = 138.2$ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה. שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר $66.82 + 70.62 = 137.44$ מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת. בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוזה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת גג מפלס +6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר. בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות		

מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמש' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל וידרש. חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר. הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. 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 : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2696 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6316 שהוגש מיום : 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת חורגת מעט מתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין. לעניין החריגה מקו בניין מדובר בחריגה בקו בניין צידי בשיעור של 60 ס"מ בקיר ללא פתחים- עפ"י תקנות סטייה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש ועד 10% מהמרווח"- מרווח זה הינו בשיעור 50 ס"מ, צריכים לצמצם את הפתח. נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש אולם נדרש לצמצם את הפתח כדי שתהיה עמידה ב- 10% מהמרווח.	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. מספר יח"ד לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה העליונה, ל"ר. גובה גובה הבניין כפי שנקבע בהוראות תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 הינו 9 מ'- הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה מירבי, ניתן לאשר. תנאים למתן היתר בניה : הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה . שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו 54.43+87.91 מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר. השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות- השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר. $515 = 2 * 257.5$ מ"ר $515/4 = 128.75$ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות)		

חישוב 6% הקלה כמותית $37.8 = 6\% * 630$ מ"ר $9.45 = 37.8 / 4$ מ"ר $138.2 = 128.75 + 9.45$ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה. שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר $137.44 = 66.82 + 70.62$ מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת. בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוץ. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת גג מפלס +6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר. בקשה שמס' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% :		

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל ויידרש. חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) $= 31.50$ מ"ר לחלק ל- 2 דיירים $= 15.75$ מ"ר לכל דייר. הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.		

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף עניין הבעלויות נבדק בדסק שירות לקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- ההפניה בוטלה ע"י המערכת כיוון ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 222/07/2025, "הוגשה התחייבות לשימור העצים".		
הקלה במספר קומות חריגה מקו בניין השלמת דירת גג במסגרת 5%	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, וכן, משליך על חלקו הנוסף של הבניין- כולל הסכמה של יותר בעלים.

וממילא, דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו.

במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696

זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית.

לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו $87.91 + 54.43$ מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר.

השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות-

השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר.

$$515 = 2 * 257.5 \text{ מ"ר}$$

$$128.75 = 515 / 4 \text{ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות)}$$

חישוב 6% הקלה כמותית

$$37.8 = 6\% * 630 \text{ מ"ר}$$

$$9.45 = 37.8 / 4 \text{ מ"ר}$$

$$138.2 = 128.75 + 9.45 \text{ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה.}$$

שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר

$$137.44 = 66.82 + 70.62 \text{ מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת.}$$

בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוץ.

בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת גג מפלס +6.00

במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר.

בקשה שמס' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת.

התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% :

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל וידרש.

חישוב : $5\% \times 630 = 31.50$ מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר.

הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע.

התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השייוני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית.

הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת.

התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה.

כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2022/0105.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שומכר איווט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

מקור חיים 12, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5256	תחילת תוקף	29/11/2004	2	אזור מגורים מיוחד	585

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

2006/0144.01 - היתר מקורי.

בנוסף אושרו היתרים נוספים לשינויים קלים.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת תלפיות, רחוב מקור חיים 12, גוש : 30198, מגרש : 137, חלקה : 85.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 5 קומות, סה"כ 31 תתי חלקות.

מצב מוצע-

הגדלת מרפסת זיז קיימת עבור תתי חלקות 17 ו-23.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תתי חלקות 17 ו- 23 שייכות למבקשים.

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן:

"חריגה מקו בניין במסגרת התיישרות מרפסת קיימת."

"חריגה מקוו בניין בחזית מזרחית וצפונית."

"בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי."

"בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים."

"בניה בקונטור בניין קיים"

x200f#x200f #x200f#x200e08/07/2025#x200e# : אתאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
מרפסות	יש להציג טבלה בהרמוניקה המראה את חישוב שטחי יתר מרפסות הזיז, כדי לוודא שממוצע שטחי המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

התנגדויות עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת. נימוקי המתנגד כוללים שלושה תנאים לאישור הרחבת המרפסת: שמירה על אחידות הבנייה, כך שכל פרט יהיה תואם לקיים ולא ייראה כי בוצעה תוספת. דרישה להסכמת בעל הדירה שמתחת לדירה המורחבת, בגלל פגיעה אפשרית באור והשמש. שכל אחריות לנזקי המרפסת תהיה על בעל הדירה המבצע את השינוי בלבד. תגובת המחלקה להתנגדות: המתנגד מתגורר בתת חלקה 6, שאינה נמצאת מתחת למרפסת המורחבת, ולכן לא תהיה פגיעה באור לדירתו. הנישה שבה תתרחב המרפסת קיימת, כך שלא צפויה פגיעה בכניסת אור לדירות שמתחת (שלא הגישו התנגדות). בנושא חזות המבנה: עורך הבקשה ציין ע"ג ההרמוניקה כי התוספת תואמת את הקיים. לאור האמור לעיל, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד. 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:	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

5256 תחילת תוקף : 29/11/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות : תכנית המתאר. הבקשה הושלמה בתאריך 25/03/2025 - מאחר ומדובר בבקשה להרחבות בבניין קיים ניתן לאפשר הקלות מכוח תקנות סטייה ניכרת. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב לעניין : קווי בניין, מס' קומות, גובה הבניה ושטחי הבניה. מוצעת הרחבת מרפסות עבור תתי חלקות 17 ו- 23 בשונה מנספח בינוי, ולכן פורסמה בקשה להקלה בנוסח : "בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי." (כמפורט בסעיף מרפסות) קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6977.00 בתאריך 10/12/24 ע"י המחלקה למידע תכנוני- "הקו המסומן באדום הוא קו בניין מעל הקרקע, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תת קרקעי. השטח המסומן בקווים אלכסוניים בשחור הוא שטח עם הנחיות מיוחדות ב' על פי הכרזת סעיפים 77- 78 מתוכנית תת"ל, בשטח זה מתן היתר בניה או שימוש או ביצוע כל עבודה בעומק שווה או עמוק מ-5- מ' בתת הקרקע, דורש את אישור מתכננת הות"ל כאשר מדובר בשטח שאינו מיועד לדרך"- התוספת המוצעת נמצאת בשטח המסומן בקווים אלכסוניים, מאחר ומדובר בתוספת בנייה מעל		

הקרקע – ההנחיה אינה רלוונטית. התוספת המוצעת חורגת מקווי הבניין, ולכן פורסמו הקלות בנוסח הבא : (כמפורט בסעיף מרפסות) - "חריגה מקו בניין במסגרת התיישרות מרפסת קיימת." - "חריגה מקו בניין בחזית מזרחית וצפונית." - "בניה בקונטור בניין קיים." שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ח' "כל בנין יבוצע בהינף אחד בלבד" – סעיף לא רלוונטי, מאחר והבניין קיים בפועל. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ג': "מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות ו21 קומות מתחת לקרקע" בבקשה זו לא מבוקשת תוספת קומה וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. גבהים עפ"י סעיף 9ד' " גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספחי הבינוי" בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 9ה' : "מס' יחידות הדיור לא יעלה על 13 יחידות בכל אחד מהמגרשים" .. הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד.		

שטחי בניה עפ"י סעיף 9ט' "שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 1 2822.60 מ"ר ובמגרש מס' 2 2822.60"- נתון זה אינו רלוונטי לבקשה הנוכחית, מאחר ומבוקשת הרחבת מרפסת בלבד. ניתן לאשר תוספת שטח למרפסת, וזאת בסמכות הוועדה המקומית (כמפורט בסעיף מרפסות) מרפסות הבקשה מציעה הרחבת מרפסות זיו קיימות עבור תתי חלקות 17 ו-23 בהתאם לתוכנית 5256 אשר הינה בסמכות מקומית, מותרת בניית מרפסת זיו עד 14 מ"ר, בתנאי שממוצע שטח מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. קומה ב', מפלס +6.30 חזית קדמית מבוקשת הרחבת מרפסת זיו קיימת בחזית צפונית-מערבית, בתוך נישא קיימת, סמוך למרפסת קיימת בצידה השמאלי. נשמר מרווח של 50 ס"מ מהקיר, למניעת סגירה של 3 קירות, ולצורך אפשרות למרפסת סוכה לדיירים מתחת. שטח: מרפסת קיימת: 5.03 מ"ר. הרחבה מוצעת: 3.86 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת לאחר ההרחבה: 8.89 מ"ר. עומק: 212 מ'. מרווח: חריגה מקו בניין: 20 ס"מ. ע"פ תקנות סטייה ניכרת ניתנת חריגה של עד 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. ע"פ 40% ניתן לחרוג עד 1.20 מ'. לפיכך, המוצע עומד במותר.		

קומה ג', מפלס +9.45 חזית קדמית מבוקשת הרחבת מרפסת זיז קיימת בחזית צפונית-מערבית, בתוך נישא קיימת, סמוך למרפסת קיימת בצידה הימני. נשמר מרווח של 50 ס"מ מהקיר, למניעת סגירה של 3 קירות, ולצורך אפשרות למרפסת סוכה לדיירים מתחת. שטח : מרפסת קיימת: 4.95 מ"ר. הרחבה מוצעת : 3.55 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת לאחר ההרחבה: 8.50 מ"ר. עומק : 212 מ'. מרווח : חריגה מקו בניין : 20 ס"מ. ע"פ תקנות סטייה ניכרת ניתנת חריגה של עד 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. ע"פ 40% ניתן לחרוג עד 1.20 מ'. לפיכך, המוצע עומד במותר. יש להציג טבלה בהרמוניקה המראה את חישוב שטחי יתר מרפסות הזיז, כדי לוודא שממוצע שטחי המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. הרחבות המרפסות חורגות מקווי הבניין ומהנספח הבינוי, לכן פורסמו הקלות בנוסח הבא : - "חריגה מקו בניין במסגרת התיישרות מרפסת קיימת." - "חריגה מקו בניין בחזית מזרחית וצפונית." - "בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי." - "בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים." - "בניה בקונטור בניין קיים"		

אין מניעה לאשר את ההקלות. יש לציין כי בעבר אושרה בקשה זהה- עבור תת חלקה 22 באותם התנאים בתיק מס' 2022/105. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת. נימוקי המתנגד כוללים שלושה תנאים לאישור הרחבת המרפסת : שמירה על אחידות הבנייה , כך שכל פרט יהיה תואם לקיים ולא ייראה כי בוצעה תוספת. דרישה להסכמת בעל הדירה שמתחת לדירה המורחבת, בגלל פגיעה אפשרית באור והשמש. שכל אחריות לנזקי המרפסת תהיה על בעל הדירה המבצע את השינוי בלבד. תגובת המחלקה להתנגדות : המתנגד מתגורר בתת חלקה 6, שאינה נמצאת מתחת למרפסת המורחבת, ולכן לא תהיה פגיעה באור לדירתו. הנישה שבה תתרחב המרפסת קיימת, כך שלא צפויה פגיעה בכניסת אור לדירות שמתחת (שלא הגישו התנגדות). בנושא חזות המבנה : עורך הבקשה ציין ע"ג ההרמוניקה כי התוספת תואמת את הקיים . לאור האמור לעיל, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 09/06/2025 ע"י ענבל כהנה מחלקת השימור - התקבל אישור בתאריך 14/08/2025 ע"י מרסיאנו חיה אושרת " הופק טופס : הפקת טופס פטור "		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .		
חריגה מקו בניין במסגרת התיישרות מרפסת קיימת. חריגה מקוו בניין בחזית מזרחית וצפונית. בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי. בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים. בניה בקונטור בניין קיים	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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מרפסות

יש להציג טבלה בהרמוניקה המראה את חישוב שטחי יתר מרפסות הזיז, כדי לוודא שממוצע שטחי המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר.

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת הוגשה התנגדות אחת.

נימוקי המתנגד כוללים שלושה תנאים לאישור הרחבת המרפסת:

שמירה על אחידות הבנייה, כך שכל פרט יהיה תואם לקיים ולא ייראה כי בוצעה תוספת.

דרישה להסכמת בעל הדירה שמתחת לדירה המורחבת, בגלל פגיעה אפשרית באור והשמם.

שכל אחריות לנזקי המרפסת תהיה על בעל הדירה המבצע את השינוי בלבד.

תגובת המחלקה להתנגדות:

המתנגד מתגורר בתת חלקה 6, שאינה נמצאת מתחת למרפסת המורחבת, ולכן לא תהיה פגיעה באור לדירתו.

הנישה שבה תתרחב המרפסת קיימת, כך שלא צפויה פגיעה בכניסת אור לדירות שמתחת (שלא הגישו

התנגדות).

בנושא חזות המבנה: עורך הבקשה ציין ע"ג ההרמוניקה כי התוספת תואמת את הקיים.

לאור האמור לעיל, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד.

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0048.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	שימוש חורג מתעשייה למסחר - לתקופה של כ-5 שנים לטובת תצוגה, השכרה ומכירת רכבים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תחבורה בע"מ יו.טי.אס -יוניברסל פתרונות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן רחל
מתכנן השלד	הנדסאי דוב מוטי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האומן 26, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30131	106	לא
30131	43	לא
30131	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
2974	תחילת תוקף	20/01/1983			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

2001/10- התקנת אנטנה סלולרית.

לא נמצא היתר מקורי במערכת, לפיכך, על ע"ב להציג מס' היתר לבדיקה ולהעלות תחת צרופות במערכת.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת תלפיות, רחוב האומן 28, גוש 10131, חלקות : 78, 43, 106.

הבקשה מצויה בשטח בנוי המשמש כאזור תעשייה.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג למטרת מסחר.

בעלויות-

עפ"י בדיקת נסח טאבו, תתי חלקות 43, 106 ו-78 שייכות לחברה י.ח.ד.ק בע"מ.

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"שימוש חורג מתוכנית."

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 01/04/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	באם להכיר בפרסום שבוצע בגין "שימוש חורג מתוכנית", שכן פריצת הפתחים נדרשת לצורך השימוש.
	להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :
	היתרים קודמים בחלקה-
	לא נמצא היתר מקורי במערכת, לפיכך, על ע"ב להציג מס' היתר לבדיקה ולהעלות תחת צרופות במערכת.
	קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2023/7200.00 בתאריך 17/01/2024 מהמחלקה למידע תכנוני, עפ"י מפת המדידה, נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין האחורי. מאחר ומוצעים שינויים בפתחים בחזית האחורית, מובע להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בגין "שימוש חורג מתוכנית", שכן פריצת הפתחים נדרשת לצורך השימוש. *במידה והחלטת הוועדה אינה מאפשרת הכרה בהקלה שפורסמה, יש לבצע פרסום חוזר בגין חריגה מקו הבניין האחורי, קיר עם פתחים. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למסחר עבור אולם תצוגה, השכרה ומכירת רכבים בשטח של 579.56 מ"ר. בהתאם לכך, פורסמה הקלה בנוסח : "שימוש חורג מתוכנית." נוסף על כך מוצעת בבקשה הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות הצפונית והמערבית. השינויים המבוקשים במבנה, הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות, אינם משנים את מאפייני הבינוי או את השימוש הכללי במבנה וע"כ ניתן לאשרם. המלצת האגף- לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים וזאת בכפוף להשלמת תנאי מחלקת הדרכים, ואישור הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה או לחלופין ביצוע פרסום חוזר בגין חריגה מקו בניין (כמפורט בסעיף קווי בניין) תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- " לא התקבלה תשובה מהגורם "		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1718 תחילת תוקף : 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' 2023/7200.00 בתאריך 17/01/2024 מהמחלקה למידע תכנוני, עפ"י מפת המדידה, נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין האחורי. מאחר ומוצעים שינויים בפתחים בחזית האחורית, מובע להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בגין "שימוש חורג מתוכנית", שכן פריצת הפתחים נדרשת לצורך השימוש. *במידה והחלטת הוועדה אינה מאפשרת הכרה בהקלה שפורסמה, יש לבצע פרסום חוזר בגין חריגה מקו הבניין	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

האחורי, קיר עם פתחים. נוסף על כך, עפ"י תיק מידע תכנוני בסעיף מס' 3 צוין כי: "בתחום חלקה 78 ו-106 קיימת רצועת שטח מדרום מזרח החלקה המיועדת לדרך". עם זאת, בבדיקה במפת המדידה רצועת הדרך אינה מסומנת. בבדיקה מול מחלקת מידע נכתב כי "אנחנו לא מבצעים סימון ללא תצ"ר. מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג בבניין קיים שעליו אין ייעוד דרך נתנו את תיק המידע ללא סימון וללא דרישה לתצ"ר." שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה בבקשה זו לא מבוקשים שטחי בניה חדשים אלא שינוי יעוד מהשטח הקיים. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למסחר עבור אולם תצוגה, השכרה ומכירת רכבים בשטח של 579.56 מ"ר. בהתאם לכך, פורסמה הקלה בנוסח : "שימוש חורג מתוכנית." נוסף על כך מוצעת בבקשה הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות הצפונית והמערבית. השינויים המבוקשים במבנה, הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות, אינם משנים את מאפייני הבינוי או את השימוש הכללי במבנה וע"כ ניתן לאשרם. המלצת האגף- לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים וזאת בכפוף להשלמת תנאי מחלקת הדרכים, ואישור		

הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה או לחלופין ביצוע פרסום חוזר בגין חריגה מקו בניין (כמפורט בסעיף קווי בניין) תנאים טרם דיון אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 28/05/2025 ע"י מזרחי שני- " חנות תצוגת רכבים אוויר . קיים פח אשפה אין דרישות " המחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 ע"י שעיו גאול ה- " מבוקש שימוש חורג משטח תעשייה למסחר עפ"י התקן דרוש 10 מ"ח קיים חניון של 11 מ"ח (לא נמצא היתר מקורי) לא נדרש לתכנן חניה חדשה. גילי 15/07/2025 " מחלקת הדרכים- " לא התקבלה תשובה מהגורם " אישור מהנדס העיר : התקבל אישור ממנהל האגף, יואל שבת ביום 24/11/2025 – כתב האישור מצוי בארכיב האופטי. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
שימוש חורג מתוכנית.	11/03/2025	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

באם להכיר בפרסום שבוצע בגין "שימוש חורג מתוכנית", שכן פריצת הפתחים נדרשת לצורך השימוש.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

היתרים קודמים בחלקה-

לא נמצא היתר מקורי במערכת, לפיכך, על ע"ב להציג מס' היתר לבדיקה ולהעלות תחת צרופות במערכת.

קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2023/7200.00 בתאריך 17/01/2024 מהמחלקה למידע תכנוני, עפ"י מפת המדידה, נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין האחורי.

מאחר ומוצעים שינויים בפתחים בחזית האחורית, מובע להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בגין "שימוש חורג מתוכנית", שכן פריצת הפתחים נדרשת לצורך השימוש.

*במידה והחלטת הוועדה אינה מאפשרת הכרה בהקלה שפורסמה, יש לבצע פרסום חוזר בגין חריגה מקו הבניין האחורי, קיר עם פתחים.

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית :

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מאזור תעשייה למסחר עבור אולם תצוגה, השכרה ומכירת רכבים בשטח של 579.56 מ"ר.

בהתאם לכך, פורסמה הקלה בנוסח :

"שימוש חורג מתוכנית".

נוסף על כך מוצעת בבקשה הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות הצפונית והמערבית.

השינויים המבוקשים במבנה, הריסת קירות פנים וביצוע שינויים בפתחים בחזיתות, אינם משנים את מאפייני הבינוי או את השימוש הכללי במבנה וע"כ ניתן לאשרם.

המלצת האגף- לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים וזאת בכפוף להשלמת תנאי מחלקת הדרכים, ואישור הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה או לחלופין ביצוע פרסום חוזר בגין חריגה מקו בניין (כמפורט בסעיף קווי בניין)

תנאים טרם דיון

מחלקת הדרכים- " לא התקבלה תשובה מהגורם "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1982/0156.07</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים ללא תוספת שטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	צ"קוטאי ששון
עורך הבקשה	הנדסאי רינגל פערל
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

יפתח 8, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13365	תחילת תוקף	03/06/2013	1	מגורים ב	704
30016ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

היתרים רלוונטים בחלקה הנידונה :

1982/156.00 - היתר מקורי, בניה חדשה.

1982/156.03 - תוספת בניה.

1982/156.04 - תוספת בניה.

1982/156.05 - הבקשה נסגרה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת בקעה, רחוב יפתח 8, גוש : 30016, חלקה- 17.

מצב קיים-

בחלקה הנידונה קיים בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף וחניה.

מצב מוצע-

ביטול ייעוד שטחי חניה בתחום הבניין עבור 3 תתי חלקות ולהמירם לשטח שירות, תוך העתקת החניות לשטח החיצוני של הבניין, לרבות תוספת מעקה אבן ומדרגות.

בעלויות-

עפ"י נסח טאבו, תתי חלקות 3 ו-4 בבעלות מבקש הבקשה. תת חלקה 2 רשומה בבעלות בתו, כאשר אביה מנהל עברה.

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

-שינוי מנספח בינוי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 20/05/2025

לפי נתוני המערכת, התקבלו 6 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	3770
	תחילת תוקף :

30/06/1999 ייעוד הקרקע: נספח רלוונטי : נספח בינוי 1. תכניות כפופות : 5022, 5166, 3770. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ח' : "1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת.. 2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב.. 4. תותר שלביות ביצוע בעמודות. שלבי הביצוע כאמור בסעי' 7 בהוראות תכנית זו הם מחייבים." עפ"י טבלה מס' 5, מספר יח"ד מירבי יהא- 6- עפ"י ההתנגדויות שהוגשו במערכת, בקומת מרתף קיימת יח"ד נוספת שהמבקש בנה ללא היתר. ולכן נדרש דוח פיקוח, אשר התקבל ביום 23/11/2025 ומצוי בארכיב האופטי. נספח בינוי התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי הבניין, גובה בניה ומספר יח"ד. עפ"י הבקשה, נראה כי התוספת המוצעת בקומת מרתף ובקומת הקרקע אינם תואמים את הנספח, לפיכך הוגשה בקשה להקלה, בנוסח הבא : "שינוי מנספח בינוי". קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5652.00 בתאריך 28/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.		

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 13365 בצבע אדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי. – יש לסמן קווי בניין בתכניות בהתאם לדרישה. שלביות ביצוע- "תותר שלביות ביצוע בעמודות. שלבי הביצוע כאמור בסעי' 7 בהוראות תכנית זו הם מחייבים."- סעיף 7 : "1. הבניה תבוצע בעמודות אנכיות. 2. תותר שלביות ביצוע עבור תוספות בקומת גג וחלל גג בנפרד. 3. יתר בניה יאושר ע"ס תכנית המראה שמירה על הסימטריה של המבנה." – הבקשה המוצעת כוללת עבודות בקומת מרתף ובקומת קרקע בלבד, לצורך הגבהת חצר והסדרת חניה, ואינה כוללת תוספת בניה בקומות העליונות או פגיעה בסימטריה. לפיכך, אין מניעה עקרונית לאשר את שלביות הביצוע כמבוקש. גבהים עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות 5, גובה מבנה : 12.50 מ'. הבקשה אינה מציעה שינוי בגובה המבנה. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות 5, מספר הקומות המירבי הוא 4. הבקשה אינה מציעה תוספת קומות. בבניין סה"כ 4 קומות. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות 5, מס' יח"ד מירבי הינו 6. הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. בבניין 6 יח"ד. (עפ"י ההתנגדויות קיימת יח"ד נוספת, ראה סעיף סטייה ניכרת וסעיף פיקוח). עצים לשימור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 י' :		

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 38 לחוק התכנון והבניה סומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש". עפ"י הבקשה נראה כי קיימים עצים לשימור אך לא ניתנה להם כל התייחסות בתכניות שהוגשו- יש להציג את מיקומם של העצים לשימור על גבי מפת המדידה. בנוסף, הגבהת מפלס החצר המוצעת בצד הדרום-מערבי גורמת לכאורה לעקירת עץ לשימור ולכן לא ניתן לאשר את ההגבהה באזור זה. כמו כן, עפ"י מפת המדידה קיימים שני עצים נוספים בצד המערבי של המגרש אשר אינם מופיעים בתצלום האוויר יש להבהיר את הפער בין מפת המדידה לתצ"א. -תנאי אגף שפ"ע טרם נפתח ועל כן יש להמציא אישור מאגף שפ"ע כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה. חניה עפ"י הבקשה, מוצע לבטל ייעוד שטחי חניה בתחום הבניין עבור 3 תתי חלקות ולהמירם לשטח שירות, תוך העתקת החניות לשטח החיצוני המצוי מחוץ לקווי הבניין. החניה המוצעת מצויה בשטח משותף, והשינוי במיקום החניות טעון אישור מאגף הסדרי תנועה ומחלקת דרכים. לפיכך, יש להמציא אישורים אלו כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה. שטחי בניה עפ"י תיאור הבקשה נכתב כי מדובר ב"תכנית שינויים ללא תוספת שטחים". עם זאת, מעיון בבקשה עולה כי בקומת המרתף, באזור שבו מבוקשים השינויים, לא סומנו קירות מוצעים בצבעים הנדרשים ולא צוין ייעוד החללים שבהם מבוצעים השינויים.		

כאשר לא ברור על איזה שטחי שירות מדובר הרי בתקנות מצוין באופן ברור איזה ייעוד נחשב לשטח שירות. בנוסף, לא סומנו כלל האזורים המוצעים כנדרש בתכנית. (ראה הרמוניקה a) בהיעדר סימון וייעוד ברור, ובהתחשב בכך שהשימוש בפועל אינו תואם לשטח שירות- יש לראות באזור זה כשטח עיקרי. כמו כן, מתכנון החלל ניתן להתרשם כי לא מדובר בשטח שירות, אלא ביחידת דיור המוסווית כשטח שירות. לפיכך נדרש דוח פיקוח. עפ"י דברי הסבר לשטחים הרשומים בהרמוניקה, נכתב כי "קיים חניות מאושרות בבקשה מס' 82/156.3 בהיתר זה מבקשים לבטל ייעוד שטחי חניה והחזרתם לשטח שירות קיים המאושר בהיתר מקורי בתיק 1982/0156.00"- לפי בדיקה, נראה כי בהיתר המקורי ניתנו שטחי חנייה בקומת מרתף, תחת השם "מוסד". וכי בהיתר מס' 82/156.3 מוצעת הרחבת דירות בקומות העליונות ובקומת מרתף שינויי פנים בלבד. - לפיכך הסבר זה אינו רלוונטי. פיתוח שטח עפ"י הבקשה, מוצעים מעקות אבן בתחום שטח סגור ללא תקרה, הכוללים תכנון דלת ומדרגות. מבדיקת המצב הקיים, נראה כי אלמנטים אלו כבר בוצעו בפועל, ומשמשים כמרפסות עבור יחידות הדיור הקיימות, אשר ככל הנראה נבנו ללא היתר. בנוסף, יש לציין ע"ג ההרמוניקה בתכנית קומת מרתף מפלסי פיתוח שטח. תימוכין קניינים בנייה/ שינויים בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה. לפיכך על עורך הבקשה להמציא 4 חתימות בהתאם לנדרש. עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת		

ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה חלקה שאיננה מסותתת אסורה." יש לציין סוג אבן באזורים המוצעים. מתנגדים לפי נתוני המערכת, התקבלו 6 התנגדויות מתוך 6 בעלי זכויות בנכס. כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדויות באופן תמציתי : " הבקשה להיתר מושא ההתנגדות מוצגת כביכול כבקשה צנועה, לצרכי נגישות ו"ללא תוספת שטחים", תוך הסבאת המשמעות האמיתית, והיא במהותה נועדה להוסיף שטחים נרחבים לדירות הבלתי חוקיות אשר נבנו שלא כחוק על ידי המבקש בשטחי המחסנים ובחפירות אשר בוצעו על ידי המבקש." יובהר עוד כי בעוד המבקש יוצר ומרחיב בפועל, דירות בלתי חוקיות בקומת המחסנים, הוא מבקש, ממש באותה הבקשה, להכשיר חסימת חלונות המחסן הצמוד למתנגדים תוך יצירת אווור מאולץ, בניגוד להסכמות המתנגדים . " המבקש נקט בשיטה דומה במסגרת בקשה קודמת שהגיש בת.ב, 1982/156.03 במסגרתה ביקש שינויים בשטחי השירות אשר אשר הביאו בפועל להסבתם ליחידות דיור והרחבת דירת המבקש. באותה הבקשה בוטלו מקומות החניה לטובת מחסנים (תוך הוצאת החניות בתחום החלקה מחוץ לקונטור הבניין), כאשר בפועל כאמור, שימשו שטחים אלה להרחבת יחידות הדיור בניגוד להיתר שניתן ותוך יצירת או הרחבת יחידות דיור בלתי חוקיות . " " המבקש אף מרחיק לכת ומבקש להכשיר (באמצעות דק שכבר בנה, חפירה שכבר ביצע ויציקת קירות שכבר יצק) חללים שיצר וחדרים שהקים בחצר המזרחית, באופן החוסם לחלוטין את חלונות המחסן המוצמד למתנגדים. הכשרת הדק המבוקש בבקשה (אשר נבנה כבר) , למעשה חוסם את חלונות המחסן מאור ואוויר ויוצר מעין אוורור מאולץ, זאת ללא כל הסכמה של המתנגדים ואף מבלי להתייעץ עמם)יצוין כי גם חלון המחסן של תת חלקה 5 נחסם לחלוטין באותו האופן " תנאים טרם דיון מחלקת שימור- התקבל אישור בתאריך 26/05/2025 ע"י מרסיאנו חיה אושרת : "המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, ממוקם בשכונת בקעה ההיסטורית. הבקשה מאושרת בתנאים הבאים :		

הנמכת גדר מוצעת בחצר המוגבהת למינימום, ותכנון מעקה ברזל. יש לרשום חמורי גמר". יש לתכנן בהתאם לדרישת מחלקת שימור. פיקוח- התקבל דוח פיקוח מתאריך 23/11/2025 שנערך ע"י בירן כנרת, להלן פירוט הדוח: " בביקור שלי שבוע שעבר ראיתי כי אכן מדובר על בקשה שבאה להכשיר עבירות שאיתרתי בהירת הקודם. לגבי המצב בשטח כיום ניראה כי אכן יש יחידת דיור בשטח של אחד מהמחסן המדרגות המוצעות קיימות. חלק מהעבודות בוצעו וחלקן לא – כמו הגבהת מפלס החצר בפינת המגרש שטרם בוצעה. " בהתאם לממצאי דוח הפיקוח: יש להגיש תכנית עדכנית המשקפת את המצב הקיים בשטח, לרבות סימון מפורט של הקיים המיועד להריסה / לביטול, תוך ציון מפורש כי הבינוי הקיים מסומן כמיועד לביטול. יש לבצע את יתר התיקונים והערות שנכתבו בהמלצה ובהרמוניקה. לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים, יידרש דוח פיקוח נוסף כתנאי לקבלת היתר. (הדוח הפיקוח מצוי בארכיב האופטי) יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
	24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ח': 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת.. 2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב.. 4. תותר שלביות ביצוע בעמודות. שלבי הביצוע כאמור בסעי' 7 בהוראות תכנית זו הם מחייבים." עפ"י טבלה מס' 5, מספר יח"ד מירבי יהא- 6- עפ"י ההתנגדויות שהוגשו במערכת, בקומת מרתף קיימת יח"ד נוספת שהמבקש בנה ללא היתר. ולכן נדרש דוח פיקוח, אשר התקבל ביום 23/11/2025 ומצוי בארכיב האופטי. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5652 בתאריך 28/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 13365 בצבע אדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי. – יש לסמן קווי בניין בתכניות בהתאם לדרישה מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות 5, מס' יח"ד מירבי הינו 6. הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. בבניין 6 יח"ד. (עפ"י ההתנגדויות קיימת יח"ד נוספת, ראה סעיף סטייה ניכרת). עצים לשימור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 י':		

י"א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 38 לחוק התכנון והבניה סומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש". עפ"י הבקשה נראה כי קיימים עצים לשימור אך לא ניתנה להם כל התייחסות בתכנית שהוגשו- יש להציג את מיקומם של העצים לשימור על גבי מפת המדידה. בנוסף, הגבהת מפלס החצר המוצעת בצד הדרום-מערבי גורמת לכאורה לעקירת עץ לשימור ולכן לא ניתן לאשר את ההגבהה באזור זה. כמו כן, עפ"י מפת המדידה קיימים שני עצים נוספים בצד המערבי של המגרש אשר אינם מופיעים בתצלום האוויר יש להבהיר את הפער בין מפת המדידה לתצ"א. תנאי אגף שפ"ע טרם נפתח ועל כן יש להמציא אישור מאגף שפ"ע כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה חניה עפ"י הבקשה, מוצע לבטל ייעוד שטחי חניה בתחום הבניין עבור 3 תתי חלקות ולהמירם לשטח שירות, תוך העתקת החניות לשטח החיצוני המצוי מחוץ לקווי הבניין. החניה המוצעת מצויה בשטח משותף, והשינוי במיקום החניות טעון אישור מאגף הסדרי תנועה ומחלקת דרכים. לפיכך, יש להמציא אישורים אלו כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה. שטחי בניה עפ"י תיאור הבקשה נכתב כי מדובר ב"תכנית שינויים ללא תוספת שטחים". עם זאת, מעיון בבקשה עולה כי בקומת המרתף, באזור שבו מבוקשים השינויים, לא סומנו קירות מוצעים בצבעים		

הנדרשים ולא צוין ייעוד החללים שבהם מבוצעים השינויים. כאשר לא ברור על איזה שטחי שירות מדובר הרי בתקנות מצוין באופן ברור איזה ייעוד נחשב לשטח שירות. בנוסף, לא סומנו כלל האזורים המוצעים כנדרש בתכנית. (ראה הרמוניקה a) בהיעדר סימון וייעוד ברור, ובהתחשב בכך שהשימוש בפועל אינו תואם לשטח שירות- יש לראות באזור זה כשטח עיקרי. כמו כן, מתכנון החלל ניתן להתרשם כי לא מדובר בשטח שירות, אלא ביחידת דיור המוסווית כשטח שירות. לפיכך נדרש דוח פיקוח. עפ"י דברי הסבר לשטחים הרשומים בהרמוניקה, נכתב כי "קיים חניות מאושרות בבקשה מס' 82/156.3 בהיתר זה מבקשים לבטל ייעוד שטחי חניה והחזרתם לשטח שירות קיים המאושר בהיתר מקורי בתיק 1982/0156.00"- לפי בדיקה, נראה כי בהיתר המקורי ניתנו שטחי חנייה בקומת מרתף, תחת השם "מוסד". וכי בהיתר מס' 82/156.3 מוצעת הרחבת דירות בקומות העליונות ובקומת מרתף שינויי פנים בלבד. - לפיכך הסבר זה אינו רלוונטי. פיתוח שטח עפ"י הבקשה, מוצעים מעקות אבן בתחום שטח סגור ללא תקרה, הכוללים תכנון דלת ומדרגות. מבדיקת המצב הקיים, נראה כי אלמנטים אלו כבר בוצעו בפועל, ומשמשים כמרפסות עבור יחידות הדיור הקיימות, אשר ככל הנראה נבנו ללא היתר. בנוסף, יש לציין ע"ג ההרמוניקה בתכנית קומת מרתף מפלסי פיתוח שטח. תימוכין קניינים בנייה/ שינויים בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה. לפיכך על עורך הבקשה להמציא 4 חתימות בהתאם לנדרש. עיצוב אדריכלי		

עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה חלקה שאיננה מסותתת אסורה." יש לציין סוג אבן באזורים המוצעים. מתנגדים לפי נתוני המערכת, התקבלו 6 התנגדויות מתוך 6 בעלי זכויות בנכס. כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדויות באופן תמציתי: "הבקשה להיתר מושא ההתנגדות מוצגת כביכול כבקשה צנועה, לצרכי נגישות ו"ללא תוספת שטחים", תוך הסבאת המשמעות האמיתית, והיא במהותה נועדה להוסיף שטחים נרחבים לדירות הבלתי חוקיות אשר נבנו שלא כחוק על ידי המבקש בשטחי המחסנים ובחפירות אשר בוצעו על ידי המבקש." יובהר עוד כי בעוד המבקש יוצר ומרחיב בפועל, דירות בלתי חוקיות בקומת המחסנים, הוא מבקש, ממש באותה הבקשה, להכשיר חסימת חלונות המחסן הצמוד למתנגדים תוך יצירת אוורור מאולץ, בניגוד להסכמות המתנגדים. "המבקש נקט בשיטה דומה במסגרת בקשה קודמת שהגיש בת.ב, 1982/156.03 במסגרתה ביקש שינויים בשטחי השירות אשר אשר הביאו בפועל להסבתם ליחידות דיור והרחבת דירת המבקש. באותה הבקשה בוטלו מקומות החניה לטובת מחסנים (תוך הוצאת החניות בתחום החלקה מחוץ לקונטור הבניין), כאשר בפועל כאמור, שימשו שטחים אלה להרחבת יחידות הדיור בניגוד להיתר שניתן ותוך יצירת או הרחבת יחידות דיור בלתי חוקיות . " "המבקש אף מרחיק לכת ומבקש להכשיר (באמצעות דק שכבר בנה, חפירה שכבר ביצע ויציקת קירות שכבר יצק) חללים שיצר וחדרים שהקים בחצר המזרחית, באופן החוסם לחלוטין את חלונות המחסן המוצמד למתנגדים. הכשרת הדק המבוקש בבקשה (אשר נבנה כבר) , למעשה חוסם את חלונות המחסן מאור ואוויר ויוצר מעין אוורור מאולץ, זאת ללא כל הסכמה של המתנגדים ואף מבלי להתייעץ עמם) יצוין כי גם חלון המחסן של תת חלקה 5 נחסם לחלוטין באותו האופן " תנאים טרם דיון מחלקת שימור- התקבל אישור בתאריך 26/05/2025 ע"י מרסיאנו חיה אושרת: "המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, ממוקם בשכונת בקעה ההיסטורית.		

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים : הנמכת גדר מוצעת בחצר המוגבהת למינימום, ותכנון מעקה ברזל. יש לרשום חמורי גמר". יש לתכנן בהתאם לדרישת מחלקת שימור. פיקוח- התקבל דוח פיקוח מתאריך 23/11/2025 שנערך ע"י בירן כנרת, להלן פירוט הדוח : " בביקור שלי שבוע שעבר ראיתי כי אכן מדובר על בקשה שבאה להכשיר עבירות שאיתרתי בהירת הקודם. לגבי המצב בשטח כיום נראה כי אכן יש יחידת דיור בשטח של אחד מהמחסן המדרגות המוצעות קיימות. חלק מהעבודות בוצעו וחלקן לא – כמו הגבהת מפלס החצר בפינת המגרש שטרם בוצעה. " בהתאם לממצאי דוח הפיקוח : יש להגיש תכנית עדכנית המשקפת את המצב הקיים בשטח, לרבות סימון מפורט של הקיים המיועד להריסה / לביטול, תוך ציון מפורש כי הבינוי הקיים מסומן כמיועד לביטול . יש לבצע את יתר התיקונים והערות שנכתבו בהמלצה ובהרמוניקה. לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים, יידרש דוח פיקוח נוסף כתנאי לקבלת היתר. (הדוח הפיקוח מצוי בארכיב האופטי) 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.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	29/04/2025	שינוי מנספח בינוי

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ח' :

1" קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת..

2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב.

3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב..

4. תותר שלביות ביצוע בעמודות. שלבי הביצוע כאמור בסעי' 7 בהוראות תכנית זו הם מחייבים."

עפ"י טבלה מס' 5, מספר יח"ד מירבי יהא- 6- עפ"י ההתנגדויות שהוגשו במערכת, בקומת מרתף קיימת יח"ד נוספת שהמבקש בנה ללא היתר. ולכן נדרש דוח פיקוח, אשר התקבל ביום 23/11/2025 ומצוי בארכיב האופטי.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5652.00 בתאריך 28/05/2023 ע"י המחלקה למידע
תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר 13365 בצבע אדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין
תחת. – יש לסמן קווי בניין בתכניות בהתאם לדרישה

מספר יחידות דיור

עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות 5, מס' יח"ד מירבי הינו 6.

הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. בבניין 6 יח"ד. (עפ"י ההתנגדויות קיימת יח"ד נוספת, ראה
סעיף סטייה ניכרת).

עצים לשימור

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 י' :

"א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 38 לחוק התכנון והבניה סומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה
מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש".

עפ"י הבקשה נראה כי קיימים עצים לשימור אך לא ניתנה להם כל התייחסות בתכניות שהוגשו-
יש להציג את מיקומם של העצים לשימור על גבי מפת המדידה.

בנוסף, הגבהת מפלס החצר המוצעת בצד הדרום-מערבי גורמת לכאורה לעקירת עץ לשימור ולכן
לא ניתן לאשר את ההגבהה באזור זה.

כמו כן, עפ"י מפת המדידה קיימים שני עצים נוספים בצד המערבי של המגרש אשר אינם מופיעים
בתצלום האוויר יש להבהיר את הפער בין מפת המדידה לתצ"א.

תנאי אגף שפ"ע טרם נפתח ועל כן יש להמציא אישור מאגף שפ"ע כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון
נוסף בוועדה

חניה

עפ"י הבקשה, מוצע לבטל ייעוד שטחי חניה בתחום הבניין עבור 3 תתי חלקות ולהמירם לשטח
שירות, תוך העתקת החניות לשטח החיצוני המצוי מחוץ לקווי הבניין.

החניה המוצעת מצויה בשטח משותף, והשינוי במיקום החניות טעון אישור מאגף הסדרי תנועה

ומחלקת דרכים.

לפיכך, יש להמציא אישורים אלו כתנאי לשיבוץ הבקשה לדיון נוסף בוועדה.

שטחי בניה

עפ"י תיאור הבקשה נכתב כי מדובר ב"תכנית שינויים ללא תוספת שטחים".

עם זאת, מעיון בבקשה עולה כי בקומת המרתף, באזור שבו מבוקשים השינויים, לא סומנו קירות מוצעים בצבעים הנדרשים ולא צוין ייעוד החללים שבהם מבוצעים השינויים.

כאשר לא ברור על איזה שטחי שירות מדובר הרי בתקנות מצוין באופן ברור איזה ייעוד נחשב לשטח שירות.

בנוסף, לא סומנו כלל האזורים המוצעים כנדרש בתכנית. (ראה הרמוניקה a)

בהיעדר סימון וייעוד ברור, ובהתחשב בכך שהשימוש בפועל אינו תואם לשטח שירות- יש לראות באזור זה כשטח עיקרי.

כמו כן, מתכנון החלל ניתן להתרשם כי לא מדובר בשטח שירות, אלא ביחידת דיור המוסווית כשטח שירות.

לפיכך נדרש דוח פיקוח.

עפ"י דברי הסבר לשטחים הרשומים בהרמוניקה, נכתב כי "קיים חניות מאושרות בבקשה מס' 82/156.3 בהיתר זה מבקשים לבטל ייעוד שטחי חניה והחזרתם לשטח שירות קיים המאושר בהיתר מקורי בתיק 1982/0156.00"-

לפי בדיקה, נראה כי בהיתר המקורי ניתנו שטחי חנייה בקומת מרתף, תחת השם "מוסד".

וכי בהיתר מס' 82/156.3 מוצעת הרחבת דירות בקומות העליונות ובקומת מרתף שינויי פנים בלבד. לפיכך הסבר זה אינו רלוונטי.

פיתוח שטח

עפ"י הבקשה, מוצעים מעקות אבן בתחום שטח סגור ללא תקרה, הכוללים תכנון דלת ומדרגות. מבדיקת המצב הקיים, נראה כי אלמנטים אלו כבר בוצעו בפועל, ומשמשים כמרפסות עבור יחידות הדיור הקיימות, אשר ככל הנראה נבנו ללא היתר.

בנוסף, יש לציין ע"ג ההרמוניקה בתכנית קומת מרתף מפלסי פיתוח שטח.

תימוכין קניינים

בנייה/ שינויים בשטח משותף, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה.

לפיכך על עורך הבקשה להמציא 4 חתימות בהתאם לנדרש.

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה חלקה שאיננה מסותתת אסורה."

יש לציין סוג אבן באזורים המוצעים.

מתנגדים

לפי נתוני המערכת, התקבלו 6 התנגדויות מתוך 6 בעלי זכויות בנכס.

כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט ההתנגדויות באופן תמציתי:

"הבקשה להיתר מושא ההתנגדות מוצגת כביכול כבקשה צנועה, לצרכי נגישות ו"ללא תוספת שטחים", תוך הסבאת המשמעות האמיתית, והיא במהותה נועדה להוסיף שטחים נרחבים לדירות הבלתי חוקיות אשר נבנו שלא כחוק על ידי המבקש בשטחי המחסנים ובחפירות אשר בוצעו על ידי המבקש".

יובהר עוד כי בעוד המבקש יוצר ומרחיב בפועל, דירות בלתי חוקיות בקומת המחסנים, הוא מבקש, ממש באותה הבקשה, להכשיר חסימת חלונות המחסן הצמוד למתנגדים תוך יצירת אוורור מאולץ, בניגוד להסכמות המתנגדים.

"המבקש נקט בשיטה דומה במסגרת בקשה קודמת שהגיש בת.ב. 1982/156.03 במסגרתה ביקש שינויים בשטחי השירות אשר אשר הביאו בפועל להסבתם ליחידות דיור והרחבת דירת המבקש. באותה הבקשה בוטלו מקומות החניה לטובת מחסנים (תוך הוצאת החניות בתחום החלקה מחוץ לקונטור הבניין), כאשר בפועל כאמור, שימשו שטחים אלה להרחבת יחידות הדיור בניגוד להיתר שניתן ותוך יצירת או הרחבת יחידות דיור בלתי חוקיות."

"המבקש אף מרחיק לכת ומבקש להכשיר (באמצעות דק שכבר בנה, חפירה שכבר ביצע ויציקת קירות שכבר יצק) חללים שיצר וחדרים שהקים בחצר המזרחית, באופן החוסם לחלוטין את חלונות המחסן המוצמד למתנגדים. הכשרת הדק המבוקש בבקשה (אשר נבנה כבר), למעשה חוסם את חלונות המחסן מאור ואוויר ויוצר מעין אוורור מאולץ, זאת ללא כל הסכמה של המתנגדים ואף מבלי להתייעץ עמם) יצוין כי גם חלון המחסן של תת חלקה 5 נחסם לחלוטין באותו האופן"

תנאים טרם דיון

מחלקת שימור- התקבל אישור בתאריך 26/05/2025 ע"י מרסיאנו חיה אושרת: "המבנה הנידון אינו מבנה היסטורי, ממוקם בשכונת בקעה ההיסטורית.

הבקשה מאושרת בתנאים הבאים:

הנמכת גדר מוצעת בחצר המוגבהת למינימום, ותכנון מעקה ברזל. יש לרשום חמורי גמר."

יש לתכנן בהתאם לדרישת מחלקת שימור.

פיקוח- התקבל דוח פיקוח מתאריך 23/11/2025 שנערך ע"י בירן כנרת, להלן פירוט הדוח :

" בביקור שלי שבוע שעבר ראיתי כי אכן מדובר על בקשה שבאה להכשיר עבירות שאיתרתי בהירת הקודם. לגבי המצב בשטח כיום נראה כי אכן יש יחידת דיור בשטח של אחד מהמחסן

המדרגות המוצעות קיימות. חלק מהעבודות בוצעו וחלקן לא – כמו הגבהת מפלס החצר בפינת המגרש שטרם בוצעה. "

בהתאם לממצאי דוח הפיקוח :

יש להגיש תכנית עדכנית המשקפת את המצב הקיים בשטח, לרבות סימון מפורט של הקיים המיועד להריסה / לביטול, תוך ציון מפורש כי הבינוי הקיים מסומן כמיועד לביטול .

יש לבצע את יתר התיקונים והערות שנכתבו בהמלצה ובהרמוניקה.

לאחר ביצוע כל התיקונים הנדרשים, יידרש דוח פיקוח נוסף כתנאי לקבלת היתר.

(הדוח הפיקוח מצוי בארכיב האופטי)

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1986/0578.01</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שבתאי הנגבי 41, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28048	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6324	תחילת תוקף	01/05/2001	56	אזור מגורים כללי	3603

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב שבתאי הנגבי 41.

בקשה לתוספת בניה לפי תוכנית, מרפסות זיז ותוספת קומה כהרחבת הדירה הקיימת.

הבקשה הינה עבור משי' אביאל וכהן המתגוררות בקומה ב'.

קיימים היתרי בניה מס' 2001/131.00, 2001/131.01, 2001/131.02, 2001/131.04, 2016/970.00, בבקשה מס' 2001/131.00 אושרו הרחבות ל- 5 דירות, וכעת הבקשה היא הרחבה לעוד 2 דירות בקומה העליונה, נותרה דירה אחת ללא מימוש הבינוי המותר.

הבקשה מבוקשת מכוח תוכנית 6324 אשר מאפשרות את הרחבת הדירות הקיימות.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כתתי חלקות 10 ו-20.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך		
שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, סה"כ שטחי בניה מאושרים 303 מ"ר, סה"כ 704 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה ב' מפלס +8.05 במפלס זה מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מ', בוקשה הקלה לעומק זה במקום 1.5 מ' המותרים. יש להוסיף פרוט של מידות, גבהי המעקה, ניקוזים, ע"ג ההרמוניקה. מרפסות אלו מוצעות בתוך קווי הבניין של התוספות המיועדות עפ"י נספח למפלסים 4.20-5.50, שבשלב זה לא מבקשים לממש את התוכנית. בהתאם לנספח המרפסות הן מרפסות גג ולכן כעת הן מבוקשות כ "זיזיות" וכ "צמד"- כפי הנדרש במדיניות האגף, ניתן לאשר. ומוצעות מהלכי מדרגות עבור גישה לתוספת הקומה החדשה, הרחבת הדירה הקיימת. תוכנית קומה ג' מפלס +9.70 מבוקשות תוספות בניה כהרחבת הדירות הקיימות, שטח התוספת לדירה כ- 40 מ"ר- וכולל 2 חדרי שינה וחדר שירותים. בנוסף, מוצעות מרפסות גג בשטח של כ-16 מ"ר ו 25 מ"ר לדירות, בהתאם לנספח הבינוי, יש לדייק את שרטוט המרפסת בחזית המזרחית כפי המאושר בנספח. נדרש להוסיף סימון ניקוזים, גובה מעקה ומידות חוץ מלאות לתוספת המוצעת. יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה.	24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6324 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6839 שהוגש מיום : 17/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין של נספח הבינוי. מספר קומות מס' הקומות המירבי 5.5 קומות, עומדים במותר. מספר יח"ד מס' יח"ד בכל בניין יהא 46 יח"ד- לא ניתן לאשר תוספת של יח"ד, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, הגובה זהה לגובה מירבי קיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 9 ט', "הבניה תבוצע בהיקף אחד, לא תותר בניה בשלבים"- בוקשה הקלה לבניה לא בשלביות ביצוע, ניתן לאשר את ההקלה. ההקלה היא לביצוע מרפסת זיו במקום מרפסת גג שניתן לאשר מעל בינוי שאמור להתבצע בקומה מתחת- כרגע אין בינוי מוצע במפלס התחתון. כתנאי למתן היתר בניה עבור המרפסות הללו יהיה נדרש להגיש התחייבות כי המבקשים לא יתנגדו להריסת המרפסת עת		

שהדיירים מתחת יבקשו לממש את זכויותיהם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, סה"כ שטחי בניה מאושרים 303 מ"ר, סה"כ 704 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה ב' מפלס +8.05 במפלס זה מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מ', בוקשה הקלה לעומק זה במקום 1.5 מ' המותרים. יש להוסיף פרוט של מידות, גבהי המעקה, ניקוזים, ע"ג ההרמוניקה. מרפסות אלו מוצעות בתוך קווי הבניין של התוספות המיועדות עפ"י נספח למפלסים 4.20-5.50, שבשלב זה לא מבקשים לממש את התוכנית. בהתאם לנספח המרפסות הן מרפסות גג ולכן כעת הן מבוקשות כ "זיזיות" וכ "צמד"- כפי הנדרש במדיניות האגף, ניתן לאשר. כתנאי למתן היתר בניה עבור המרפסות הללו יהיה נדרש להגיש התחייבות כי המבקשים לא יתנגדו להריסת המרפסת עת שהדיירים מתחת יבקשו לממש את זכויותיהם. בנוסף, מוצעות מהלכי מדרגות עבור גישה לתוספת הקומה החדשה, הרחבת הדירה הקיימת. תוכנית קומה ג' מפלס +9.70 מבוקשות תוספות בניה כהרחבת הדירות הקיימות, שטח התוספת לדירה כ- 40 מ"ר- וכולל 2 חדרי שינה וחדר שירותים. בנוסף, מוצעות מרפסות גג בשטח של כ-16 מ"ר ו 25 מ"ר לדירות, בהתאם לנספח הבינוי, יש לדייק את שרטוט המרפסת בחזית המזרחית כפי המאושר בנספח. נדרש להוסיף סימון ניקוזים, גובה מעקה ומידות חוץ מלאות לתוספת המוצעת. יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות		

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כתתי חלקות 10 ו-20. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה ובאחריותם. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- לא נדרש חוו"ד כיוון שמדובר בשטח תוספת הקטן מ- 80 מ"ר. -חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/05/2025, ע"י ענבל כהנא.		
בניה לא בשלביות ביצוע מרפסת בעומק 2.00 מטר ולא 1.5 המותרים	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הגשת התחייבות כי המבקשים לא יתנגדו להריסת המרפסת בעת שהדיירים מתחת יבקשו לממש את זכויותיהם.	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת, סה"כ שטחי בניה מאושרים 303 מ"ר, סה"כ 704 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה ב' מפלס +8.05

במפלס זה מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק של 2 מ', בוקשה הקלה לעומק זה במקום 1.5 מ'

המותרים.

יש להוסיף פרוט של מידות, גבהי המעקה, ניקוזים, ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות אלו מוצעות בתוך קווי הבניין של התוספות המיועדות עפ"י נספח למפלסים 4.20-5.50, שבשלב זה לא מבקשים לממש את התוכנית.

בהתאם לנספח המרפסות הן מרפסות גג ולכן כעת הן מבוקשות כ"זיזיות" וכ"צמד"- כפי הנדרש במדיניות האגף, ניתן לאשר.

ומוצעות מהלכי מדרגות עבור גישה לתוספת הקומה החדשה, הרחבת הדירה הקיימת.

תוכנית קומה ג' מפלס +9.70

מבוקשות תוספות בניה כהרחבת הדירות הקיימות, שטח התוספת לדירה כ- 40 מ"ר- וכולל 2 חדרי שינה וחדר שירותים.

בנוסף, מוצעות מרפסות גג בשטח של כ-16 מ"ר ו 25 מ"ר לדירות, בהתאם לנספח הבינוי, יש לדייק את שרטוט המרפסת בחזית המזרחית כפי המאושר בנספח.

נדרש להוסיף סימון ניקוזים, גובה מעקה ומידות חוץ מלאות לתוספת המוצעת.

יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2016/0833.03</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת חניה מיותרת ורכוש הבעלים ע"י בקשה ל-8% מחסן וסגירת מרפסת גג בדירת גג ע"י השלמת גג 5% ושטחים עודפים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בוטבול גבריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

פלק זאב 11, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29936	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8754	תחילת תוקף	16/09/2004	201	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בהר חומה, ברחוב פלק זאב 11.

מבוקשת תוספת בניה ושינויים כפי שיפורטו עבור משי' בוטבול בקומה א'.

הבקשה כוללת סגירת חניה להרחבת חניה קיימת ע"י חניה קיימת- הגדלת המחסן מוצעת מכוח 8% גודל מחסן, בנוסף, מבוקשת סגירת מרפסת גג בדירה קיימת במפלס קומה א' מכוח השלמת דירת גג וניצול שטחים עודפים.

שטחי הבניה העיקריים המוצעים הינם 18.43 מ"ר ושטח תוספת עבור מחסן הינו 5.99 מ"ר, סך שטח האחסנה יהיה 12.18 מ"ר עבור דירה זו.

קיימים מס' היתרי בניה: 2016/833.00, 2016/833.01, 2016/833.02.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מציגה תוספת מכוח השלמת דירת גג במיקום שלא ניתן לאשר בהתאם למדיניות אגף הרישוי, מקור השטחים טרם הובהר דיו, ושטח האחסנה המוצע דורש פרוט והתייחסות כוללת לכלל שטחי השרות המאושרים לאחסנה בחלקה זו- יש להציג הסבר מפורט ולהוכיח עמידה בזכויות הבניה בהתאם לטבלה 5 בתוכנית 8754. בנוסף, הבקשה כוללת שינוי במפלס חניה קיים, יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים. שטחי בניה – שטחים עיקריים מבוקשת הרחבת דירה מס' 4 בחלקה התחתון של דירת דופלקס, התוספת מוצעת מכוח השלמת דירת גג, קיזוז ממ"ד וקיזוז עובי קירות- סה"כ מוצע 18.43 מ"ר תוספת שטחים עיקריים. -שטחים מכוח קיזוז שטחי ממ"ד- תוכנית 8754 מתייחסת למגרש זה ולפי טבלה 5 שטחי בניה מירביים (דהיינו כוללים שטחי שירות), תוכנית זו לא מוסיפה שטחים בהתאם למה שאושר רק עושה סדר בקטגוריות. יש להציג מס' היתר בניה מקורי ע"מ שיהיה ניתן לבחון כי אכן הממ"ד חושב כשטח עיקרי, ומה השטח שאושר עבורו כדי לקזז את השטחים המבוקשים. -שטחים מכוח הורדת עובי קירות- הוגש חישוב הורדת עובי קיר כחלק מדברי ההסבר למקור זכויות הבניה, סך השטח הנוסף הינו 3.04 מ"ר. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ע"מ לאשר קיזוז עובי קירות נדרש לעמוד במס' תנאים :

*באם חישוב עובי הקירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23.2.1992 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) - לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום 23.2.1992, הוא המועד שבו הותקנו חישוב שטחים. על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה. *באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 23.2.1992 (המועד בו הותקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) אך לפני יום 1.2.2013 (המועד בו תוקנו התקנות בנושא) 1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל. 2. התב"ע החלה בחלקה כוללת קופת שטחי שרות והוכח כי יש שטחי שרות נותרים עבור החלק הנותר מעבר ל-25 ס"מ / 27 ס"מ / 29 ס"מ – לפי שיטת הבנייה ומספר הקומות. -באם יש קופת שטחי שרות אך הם נוצלו, יש להותיר את חישוב הקירות כפי שהיה [דהיינו 35 ס"מ]. -באם אין קופת שטחי שרות והתב"ע אושרה לאחר 23.2.1992, ניתן לקזז ללא הוכחת שטחי שרות ובלבד שהתוכנית כפופה למתאר. על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה. *באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 1.2.2013 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) 1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל. 2. ניתן לקזז עובי קירות לגבי התוספת שאושרה בלבד בהיתר הבניה לאחר 1.2.2013 ללא הוכחה של שטחי שרות. על ע"ב להציג לבוחנת הרישוי כי הבקשה עומדת בתנאי זה. -שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג-		

שטח המגרש הינו 1828 מ"ר, 5% = 91.4 מ"ר. 91.40/6 = 15.23 מ"ר. בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת מתאריך 24.07.2025 מוצגות סקיצות של אפשרויות לביצוע השלמת דירת גג, עפ"י המדיניות מצוין כי במבנים מדורגים לא ניתן לאשר השלמת דירת גג, במקרה הנוכחי מדובר בבניין מדורג והשלמת הדירה מוצעת בחלקה התחתון של הדירה, לא ניתן לאשר במקרה הנוכחי את השלמת דירת גג, ולבטל את השלמת דירת הגג. מפלס גג תוספת הבניה לא עקבי, יש לפרט יותר ע"ג ההרמוניקה את כלל הבינוי המוצע, כולל חיבור למפלס העליון הקיים. שטחי שירות במפלס 0.00 , קומת הכניסה, מוצע הגדלת מחסן קיים 7.49 מ"ר, ושטח התוספת הינו 5.99 מ"ר, סך שטח האחסנה 12.18 מ"ר עבור דירה זו. לפי המצוין ע"ג ההרמוניקה שטח הדירה הינו 161 מ"ר, 8% מגודל דירה זו הינו 12.90 מ"ר. הבקשה לא מתייחסת לתוכנית העדכנית החלה על חלקה זו, תוכנית מס' 8754, התוכנית נתנה זכויות לשטחי שרות אשר כוללים שטח למחסנים והפרידה בינם לבין שטחים המיועדים לחניה. ולכן, נדרש להציג טבלה של כלל ההיתרים שניתנו ולהוכיח יתרה של שטחי שירות ואז לחשב את החלק היחסי- לא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו לחניה לצורך מחסן. לא ניתן לבקש במקרה זה מחסן מכוח 8% שניתן לאשר מכוח תוכנית מתאר כיוון שהתוכנית החדשה טרפה את הקלפים בנושא הזכויות, ולכן במידה ואכן מעוניינים בהגדלת המחסן יש לבצע את התהליך כפי שפורט ביחס לכלל החלקה ולחלק היחסי של כל בעל זכויות. בנוסף, הגדלת חלל האחסנה מוצעת ע"י הקטנת מקום החניה, והפתח המוצע למחסן סמוך למקום חניה, ועלול להפריע בתפקוד מערך החניה הכולל. הבקשה לא הופנתה טרם הבחינה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, נדרש להשלים כתנאי לדיון נוסף. בנוסף, לא צורף תשריט בית משותף המוכיח כי שטח זה מוצמד למבקים, נדרש להשלים. במידה ואכן יהיה ניתן לאשר את השינוי המוצע יש להציג מחסן לא קירות, כרגע חלל המחסן לא כ"כ יעיל לשימוש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. 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 : 5053 תחילת תוקף : 24/03/1997 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי הוראות סטייה ניכרת התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1 וגיליון מס' 1, נספח עקרוני, הבקשה הינה 5% השלמת דירת גג. בוקשה הקלה לשינוי מנספח הבינוי, כיוון שמבוקשת בניה בשונה לנספח, סגירת מרפסת גג והגדלת מחסן, ההקלה פורסמה כפי הנדרש, לגבי השינויים בפועל ראה פרוט בגוף חו"ד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6227 שהוגש מיום : 28/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין קדמי הינו קו בניין מחייב וסומן באדום בהתאם לרוזטה מנספח בינוי מס' 1 גיליון 1 המצורף לתוכנית 5053 א'. הבניה המוצעת ממוקמת בתוך תחום קווי הבניין, יש להציג את סימון קווי בניין בהתאם לסימון מחלקת מידע. מספר קומות אין שינוי בסך הקומות הקיימות, ל"ר. מספר יח"ד	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד מירבי 15 יח"ד- אין שינוי, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי- לא מבוקש שינוי בגובה סופי, ל"ר. שטחי בניה – שטחים עיקריים מבוקשת הרחבת דירה מס' 4 בחלקה התחתון של דירת דופלקס, התוספת מוצעת מכוח השלמת דירת גג, קיזוז ממ"ד וקיזוז עובי קירות- סה"כ מוצע 18.43 מ"ר תוספת שטחים עיקריים. -שטחים מכוח קיזוז שטחי ממ"ד- תוכנית 8754 מתייחסת למגרש זה ולפי טבלה 5 שטחי בניה מירביים (דהיינו כוללים שטחי שירות), תוכנית זו לא מוסיפה שטחים בהתאם למה שאושר רק עושה סדר בקטגוריות. יש להציג מס' היתר בניה מקורי ע"מ שיהיה ניתן לבחון כי אכן הממ"ד חושב כשטח עיקרי, ומה השטח שאושר עבורו כדי לקזז את השטחים המבוקשים. -שטחים מכוח הורדת עובי קירות- הוגש חישוב הורדת עובי קיר כחלק מדברי ההסבר למקור זכויות הבניה, סך השטח הנוסף הינו 3.04 מ"ר. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ע"מ לאשר קיזוז עובי קירות נדרש לעמוד במס' תנאים : *באם חישוב עובי הקירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23.2.1992 (המועד בו הותקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) - לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום 23.2.1992, הוא המועד שבו הותקנו חישוב שטחים. על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה. *באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 23.2.1992 (המועד בו הותקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) אך לפני יום 1.2.2013 (המועד בו תוקנו התקנות בנושא) 1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו		

בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל. 2. התב"ע החלה בחלקה כוללת קופת שטחי שרות והוכח כי יש שטחי שרות נותרים עבור החלק הנותר מעבר ל-25 ס"מ / 27 ס"מ / 29 ס"מ – לפי שיטת הבנייה ומספר הקומות. -באם יש קופת שטחי שרות אך הם נוצלו, יש להותיר את חישוב הקירות כפי שהיה [דהיינו 35 ס"מ]. -באם אין קופת שטחי שרות והתב"ע אושרה לאחר 23.2.1992, ניתן לקזז ללא הוכחת שטחי שרות ובלבד שהתוכנית כפופה למתאר. על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה. *באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 1.2.2013 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) 1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל. 2. ניתן לקזז עובי קירות לגבי התוספת שאושרה בלבד בהיתר הבניה לאחר 1.2.2013 ללא הוכחה של שטחי שרות. על ע"ב להציג לבוחנת הרישוי כי הבקשה עומדת בתנאי זה. -שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג- שטח המגרש הינו 1828 מ"ר, $5\% = 91.4$ מ"ר. $91.40/6 = 15.23$ מ"ר. בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת מתאריך 24.07.2025 מוצגות סקיצות של אפשרויות לביצוע השלמת דירת גג, עפ"י המדיניות מצוין כי במבנים מדורגים לא ניתן לאשר השלמת דירת גג, במקרה הנוכחי מדובר בבניין מדורג והשלמת הדירה מוצעת בחלקה התחתון של הדירה, לא ניתן לאשר במקרה הנוכחי את השלמת דירת גג, ולבטל את השלמת דירת הגג. מפלס גג תוספת הבניה לא עקבי, יש לפרט יותר ע"ג ההרמוניקה את כלל הבינוי המוצע, כולל חיבור למפלס העליון הקיים. שטחי שירות		

במפלס 0.00 , קומת הכניסה, מוצע הגדלת מחסן קיים 7.49 מ"ר, ושטח התוספת הינו 5.99 מ"ר, סך שטח האחסנה 12.18 מ"ר עבור דירה זו. לפי המצוין ע"ג ההרמוניקה שטח הדירה הינו 161 מ"ר, 8% מגודל דירה זו הינו 12.90 מ"ר. הבקשה לא מתייחסת לתוכנית העדכנית החלה על חלקה זו, תוכנית מס' 8754, התוכנית נתנה זכויות לשטחי שרות אשר כוללים שטח למחסנים והפרידה בינם לבין שטחים המיועדים לחניה. ולכן, נדרש להציג טבלה של כלל ההיתרים שניתנו ולהוכיח יתרה של שטחי שירות ואז לחשב את החלק היחסי- לא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו לחניה לצורך מחסן. לא ניתן לבקש במקרה זה מחסן מכוח 8% שניתן לאשר מכוח תוכנית מתאר כיוון שהתוכנית החדשה טרפה את הקלפים בנושא הזכויות, ולכן במידה ואכן מעוניינים בהגדלת המחסן יש לבצע את התהליך כפי שפורט ביחס לכלל החלקה ולחלק היחסי של כל בעל זכויות. בנוסף, הגדלת חלל האחסנה מוצעת ע"י הקטנת מקום החניה, והפתח המוצע למחסן סמוך למקום חניה, ועלול להפריע בתפקוד מערך החניה הכולל. הבקשה לא הופנתה טרם הבחינה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, נדרש להשלים כתנאי לדיון נוסף. בנוסף, לא צורף תשריט בית משותף המוכיח כי שטח זה מוצמד למבקשים, נדרש להשלים. במידה ואכן יהיה ניתן לאשר את השינוי המוצע יש להציג מחסן לא קירות, כרגע חלל המחסן לא כ"כ יעיל לשימוש. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה נבדקה ע"י דסק שירות לקוחות, והינה באחריותם. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה סומנה כלא שייכת לבדיקתם אולם מבוקש שינוי בגודל מחסן, נדרש לקבל את חוו"ד למוצע. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנא ענבל ב- 12/12/2024. חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- התיק לא הופנה כלל לבחינתם, יש להשלים את התייחסותם כתנאי לדיון נוסף.		

ניוד שטח עיקרי שינוי מנספח בינוי מחייב 5% השלמת גג	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

הבקשה מציגה תוספת מכוח השלמת דירת גג במיקום שלא ניתן לאשר בהתאם למדיניות אגף הרישום, מקור השטחים טרם הובהר דיו, ושטח האחסנה המוצע דורש פרוט והתייחסות כוללת לכלל שטחי השרות המאושרים לאחסנה בחלקה זו- יש להציג הסבר מפורט ולהוכיח עמידה בזכויות הבניה בהתאם לטבלה 5 בתוכנית 8754.

בנוסף, הבקשה כוללת שינוי במפלס חניה קיים, יש לקבל את התייחסות מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

מבוקשת הרחבת דירה מס' 4 בחלקה התחתון של דירת דופלקס, התוספת מוצעת מכוח השלמת דירת גג, קיזוז ממ"ד וקיזוז עובי קירות- סה"כ מוצע 18.43 מ"ר תוספת שטחים עיקריים.

-שטחים מכוח קיזוז שטחי ממ"ד-

תוכנית 8754 מתייחסת למגרש זה ולפי טבלה 5 שטחי בניה מירביים (דהיינו כוללים שטחי שירות), תוכנית זו לא מוסיפה שטחים בהתאם למה שאושר רק עושה סדר בקטגוריות.

יש להציג מס' היתר בניה מקורי ע"מ שיהיה ניתן לבחון כי אכן הממ"ד חושב כשטח עיקרי, ומה השטח שאושר עבורו כדי לקזז את השטחים המבוקשים.

-שטחים מכוח הורדת עובי קירות-

הוגש חישוב הורדת עובי קיר כחלק מדברי ההסבר למקור זכויות הבניה, סך השטח הנוסף הינו 3.04 מ"ר.

בהתאם למדיניות אגף הרישוי ע"מ לאשר קיזוז עובי קירות נדרש לעמוד במס' תנאים :

*באם חישוב עובי הקירות הקודם, לגביו מבקשים קיזוז נעשה לפני 23.2.1992 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) - לא ניתן לעשות חישוב חדש לבקשה להיתר בניה שאושרה לפני יום 23.2.1992, הוא המועד שבו הותקנו חישוב שטחים.

על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה.

*באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 23.2.1992 (המועד בו הותקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות) אך לפני יום 1.2.2013 (המועד בו תוקנו התקנות בנושא)

1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל.

2. התב"ע החלה בחלקה כוללת קופת שטחי שרות והוכח כי יש שטחי שרות נותרים עבור החלק הנותר מעבר ל-25 ס"מ / 27 ס"מ / 29 ס"מ – לפי שיטת הבנייה ומספר הקומות.

-באם יש קופת שטחי שרות אך הם נוצלו, יש להותיר את חישוב הקירות כפי שהיה [דהיינו 35 ס"מ].

-באם אין קופת שטחי שרות והתב"ע אושרה לאחר 23.2.1992, ניתן לקזז ללא הוכחת שטחי שרות ובלבד שהתוכנית כפופה למתאר.

על ע"ב לציין מהו ההיתר המקורי של הבניין, ע"מ לבחון עמידה בתנאי זה.

*באם הבקשה להיתר בניה במסגרתה נעשה חישוב קודם של עובי קירות לגביו מבקשים קיזוז, אושרה לאחר 1.2.2013 (המועד בו התוקנו תקנות חישוב שטחים המורות איך לחשב עובי קירות)

1. על בעל העניין בתיק להוכיח קיומו של היתר כזה ולהציגו בפני הבוחן ע"מ לבחון את אופן חישוב השטחים שנעשה בו במקור בפועל.

2. ניתן לקזז עובי קירות לגבי התוספת שאושרה בלבד בהיתר הבניה לאחר 1.2.2013 ללא הוכחה של שטחי שרות.

על ע"ב להציג לבוחנת הרישוי כי הבקשה עומדת בתנאי זה.

-שטחים מכוח 5% השלמת דירת גג-

שטח המגרש הינו 1828 מ"ר, $5\% = 91.4$ מ"ר.

$91.40/6 = 15.23$ מ"ר.

בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת מתאריך 24.07.2025 מוצגות סקיצות של אפשרויות לביצוע השלמת דירת גג, עפ"י המדיניות מצוין כי במבנים מדורגים לא ניתן לאשר השלמת דירת גג, במקרה הנוכחי מדובר בבניין מדורג והשלמת הדירה מוצעת בחלקה התחתון של הדירה, לא ניתן לאשר במקרה הנוכחי את השלמת דירת גג, ולבטל את השלמת דירת הגג.

מפלס גג תוספת הבניה לא עקבי, יש לפרט יותר ע"ג ההרמוניקה את כלל הבינוי המוצע, כולל חיבור למפלס העליון הקיים.

שטחי שירות

במפלס 0.00, קומת הכניסה, מוצע הגדלת מחסן קיים 7.49 מ"ר, ושטח התוספת הינו 5.99 מ"ר, סך שטח האחסנה 12.18 מ"ר עבור דירה זו.

לפי המצוין ע"ג ההרמוניקה שטח הדירה הינו 161 מ"ר, 8% מגודל דירה זו הינו 12.90 מ"ר.

הבקשה לא מתייחסת לתוכנית העדכנית החלה על חלקה זו, תוכנית מס' 8754, התוכנית נתנה זכויות לשטחי שרות אשר כוללים שטח למחסנים והפרידה בינם לבין שטחים המיועדים לחניה.

ולכן, נדרש להציג טבלה של כלל ההיתרים שניתנו ולהוכיח יתרה של שטחי שירות ואז לחשב את החלק היחסי- לא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו לחניה לצורך מחסן.

לא ניתן לבקש במקרה זה מחסן מכוח 8% שניתן לאשר מכוח תוכנית מתאר כיוון שהתוכנית החדשה טרפה את הקלפים בנושא הזכויות, ולכן במידה ואכן מעוניינים בהגדלת המחסן יש לבצע את התהליך כפי שפורט ביחס לכלל החלקה ולחלק היחסי של כל בעל זכויות.

בנוסף, הגדלת חלל האחסנה מוצעת ע"י הקטנת מקום החניה, והפתח המוצע למחסן סמוך למקום חניה, ועלול להפריע בתפקוד מערך החניה הכולל.

הבקשה לא הופנתה טרם הבחינה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, נדרש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

בנוסף, לא צורף תשריט בית משותף המוכיח כי שטח זה מוצמד למבקשים, נדרש להשלים.

במידה ואכן יהיה ניתן לאשר את השינוי המוצע יש להציג מחסן לא קירות, כרגע חלל המחסן לא כ"כ יעיל לשימוש.

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

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1999/0424.02</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בניין קיים, ותוספת קומה חדשה, אום ליסון, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת פאטמה דוויאת
עורך הבקשה	לאפי עבד אל כרים
מתכנן השלד	געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אום ליסון 87 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
415521	תחילת תוקף	25/08/2018			
415521	תחילת תוקף	25/08/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1999/424 - היתר בניה מקורי לבניית הבניין.

מצב קיים :

קיים בניין בן 2 קומות מעל לקרקע, בעל גג שטוח וכניסה ראשית אחת.

בשכונת אום ליסון 87 חלקות ארעיות בתצ"ר 2021/1234

פרסום הקלות :

בהליך פתיחת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 14/04/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר החלטת הוועדה הופנה התיק לפרסום בשל הצורך לפרסם על מכפיל חניה הסמוך לגבול החלקה ראה הרחבה מטה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' 1] בתצ"ר 2021/1234

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה.

בשל נוהל הבעלויות החדש נדרש בדיקה חוזרת של הבעלויות אשר התקבלה תקינה כפי שיורחב מטה.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
20/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 415521 תחילת תוקף : 25/08/2018 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 12/02/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.

התיק נדחה היות ולא היתה קיימת עמידה בסעיף שלביות הביצוע אשר מעוגן כסטיה ניכרת בהוראות התכנית ומחייב לבצע הבניה כולה בהינף אחד ללא שלביות. בהתאם לבקשת כל הבינוי ללא שלביות נדרש להמציא תנאים טרם דיון בשנית. כמו כן נדרש לתקן את הצגת השטחים הקיימים אשר אינם מאושרים בהיתר קודם כשטח מוצע ולא קיים. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a , והושלמו תנאים טרם דיון. התיק עלה לדיון חוזר בתאריך 17/02/2025 והחלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק וזאת עבור מכפילי חניה אשר תוכננו בסמוך לגבול החלקה ואשר נוספו לבקשה לאחר הדיון הראשון. לאחר השלמת יתר התיקונים שנדרשו הופנה התיק לפרסום בתאריך 25/05/2025 תום מועד להגשת התנגדויות : 24/06/2025 ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות. יצויין עוד כי כחלק מהכנת התיק לדיון חוזר נמצא כי מתוכננת חניה ע"ג זיקת הנאה, דבר אשר לא ניתן לאישור ע"פ התב"ע. ע"ב בתיאום עם מחלקת הסדרי תנועה ודרכים שינה את מיקום החניה. כמו כן נימצא כי קיימת קומה מפולשת בחזית מערבית אשר לא נמצאו אודותיה שטחים, כאשר הפתרון לקומה זו הינו ביצוע מילוי אדמה עד לגובה של 1.80 כך שהגובה הנותר אינו עולה על 1.80 ואינו נכלל בשטחים. בהנחית ר"צ המילוי ובנית הגשר יהיו תנאי לתחילת עבודות. מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה. התכנית תוקנה כנדרש. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 15/08/2024 ע"י בתאל.		

האישור שהתקבל הינו על תכנון חניה הכולל מכפילי חניה. ע"פ חו"ד משפטית בנושא מכפילי חניה : ככל ומוצע מכפיל חניה תת קרקע המספק 2-3 מקומות חניה ומצב הקבע שלו כולו נמצא מתחת לפני הקרקע (ראה התיחסות למתקן המוצע בחתכים) וקיימת בתב"ע החלה בחלקה סטיה ניכרת לקו בניין ישנה חובה לפרסם הקלה. התיק מובא לוועדה בקוד לפרסם אודות עניין זה. נוסח ההקלה : "הקלה להתקנת מתקן חניה תת קרקעי במרווח בסמוך לגבול מגרש" מעבר לכך ע"פ אישור הסדרי תנועה שהתקבל יש לרצף את הגישה לחניה הצידית ולא לגנן. לאחר הדיון התקבלה הרמוניקה הכוללת את נוסח ההקלה הנדרש והוצע ריצוף המוביל לחניה ולא גינן וזאת בהתאם לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. כאמור אישור נוסף התקבל בתאריך 29/10/2025 וזאת לאחר שינוי מיקום החניה שתוכנן ע"ג זיקת הנאה. שינוי מיקום החניה כולל העמקת מכפילי חניה במיקום חניה נוסף. המכפילים כאמור פורסמו בפרסום האחרון. הורחב לעיל. שטחי בניה : בקומת הקרקע קיימת חצר אשר מקורה חלקה בזיז המוצע בקומה א'. ע"פ החלטת הוועדה נדרש לחשב את השטח המקורה המתקבל במניין שטח מרפסות מקורות. השטח חושב כנדרש. בדיקת בעליות : ע"פ נוהל הבעליות החדש הבקשה נדרשה בבדיקת חוזרת של נושא הבעלויות. ע"פ הערה שהתקבלה במערכת מגב' אני פירו נימצא כי הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל 2024 אין מניעה להמשיך בבדיקת הבקשה.		

לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b		
מכפיל חניה תת קרקעי הקלה להתקנת מתקן חניה תת קרקעי במרווח סמוך לגבול מגרש	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם ע"פ תקנה 149 אודות מכפיל חניה, ראה הרחבה מטה. כמו כן בדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל החדש יהווה תנאי לדיון נוסף. להלן הדרוש תיקון טרם הפניה לפרסום : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י זבריקו בת אל. החניות המוצעות בבקשה לא תואמות את אישור מחלקת הסדרי תנועה, היות ונדרש להשלים את הבינוי עפ"י התב"ע יש להמציא אישור מעודכן לאחר תיקון התכנית, טרם דיון נוסף. התקבל אישור בתאריך 15/08/2024 ע"י בתאל. האישור שהתקבל הינו על תכנון חניה הכולל מכפילי חניה. ע"פ חווי"ד משפטית בנושא מכפילי חניה : ככל ומוצע מכפיל חניה תת קרקע המספק 2-3 מקומות חניה ומצב הקבע שלו כולו נמצא מתחת לפני הקרקע (ראה התיחסות למתקן המוצע בחתכים) וקיימת בתב"ע החלה בחלקה סטיה ניכרת לקו בניין ישנה חובה לפרסם הקלה. התיק מובא לוועדה בקוד לפרסם אודות עניין זה. נוסח ההקלה : "הקלה להתקנת מתקן חניה תת קרקעי במרווח בסמוך לגבול מגרש" מעבר לכך ע"פ אישור הסדרי תנועה שהתקבל יש לרצף את הגישה לחניה הצידיית ולא לגנן. שטחי בניה :	23/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

בקומת הקרקע קיימת חצר אשר מקורה חלקה בזיז המוצע בקומה א'. נדרש לחשב את השטח המקורה המתקבל במניין שטח מרפסות מקורות. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה .		
לפרסם ע"פ תקנה 149 אודות מכפיל חניה, ראה הרחבה מטה. כמו כן בדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל החדש יהווה תנאי לדיון נוסף. להלן הדרוש תיקון טרם הפניה לפרסום : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י זבריקו בת אל. החניות המוצעות בבקשה לא תואמות את אישור מחלקת הסדרי תנועה, היות ונדרש להשלים את הבינוי עפ"י התב"ע יש להמציא אישור מעודכן לאחר תיקון התכנית, טרם דיון נוסף. התקבל אישור בתאריך 15/08/2024 ע"י בתאל. האישור שהתקבל הינו על תכנון חניה הכולל מכפילי חניה. ע"פ חו"ד משפטית בנושא מכפילי חניה : ככל ומוצע מכפיל חניה תת קרקע המספק 2-3 מקומות חניה ומצב הקבע שלו כולו נמצא מתחת לפני הקרקע (ראה התיחסות למתקן המוצע בחתכים) וקיימת בתב"ע החלה בחלקה סטיה ניכרת לקו בניין ישנה חובה לפרסם הקלה. התיק מובא לוועדה בקוד לפרסם אודות עניין זה. נוסח ההקלה : "הקלה להתקנת מתקן חניה תת קרקעי במרווח בסמוך לגבול מגרש" מעבר לכך ע"פ אישור הסדרי תנועה שהתקבל יש לרצף את הגישה לחניה הצידית ולא לגנן.	17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

שטחי בניה : בקומת הקרקע קיימת חצר אשר מקורה חלקה בזיו המוצע בקומה א'. נדרש לחשב את השטח המקורה המתקבל במניין שטח מרפסות מקורות. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 415521 תחילת תוקף : 25/08/2018 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 12/02/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ולא היתה קיימת עמידה בסעיף שלביות הביצוע אשר מעוגן כסטיה ניכרת בהוראות התכנית ומחייב לבצע הבניה כולה בהינף אחד ללא שלביות. בהתאם לבקשת כל הבינוי ללא שלביות נדרש להמציא תנאים טרם דיון בשנית. כמו כן נדרש לתקן את הצגת השטחים הקיימים אשר אינם מאושרים בהיתר קודם כשטח מוצע ולא קיים. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a , והושלמו תנאים טרם דיון. יצויין כי בשל תכנון החניה בשנית בהתאם למספר יח"ד, התקבל אישור תנועה הכולל מכפיל חניה, ראה הרחבה מטה.	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטייה ניכרת : סעיף 4.1.2 [ב] : גובה בניה כמצוין בטבלה 5, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' הקומות המירבי, שלביות ביצוע בתכנית זו הינה מחייבת. כאמור בפתחת הבקשה המוצע חרג לעניין שלביות ביצוע היות ולא הוצע כלל השטח המותר בכח התב"ע וממילא התקיימה שלביות. כעת מוצע כלל השטח וקיימת עמידה בסעיף סטייה ניכרת. שלביות ביצוע : 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. עבור עמידה בשלביות יש להציע את כל השטח המותר מכח התב"ע וזאת ע"מ שלא תהיה בניה עתידית שמשמעותה שלביות. לאחר החלטת הוועדה בנושא ע"ב תיקן את התכנית וכעת מוצע כל השטח המתאפשר במגבלות הוראות התכנית דהיינו עמידה בקווי בנין / גובה וכו'... ולא תתכן בניה עתידית. נוספה הערה תחת טבלת השטחים בנושא זה. קיימת עמידה בסעיף שלביות הביצוע. מס' קומות / גובה בניה : בדיון ראשון התקבלה עמידה בנושא מס' קומות וגובה בניה אך היות וסעיף השלביות מחייב ומהווה סטייה ניכרת נדרש למצות את כלל השטח המותר מכח התב"ע וממילא להגדיל את מס' הקומות ולהגביה את גובה המבנה. הבקשה תוקנה כנדרש וקיימת עמידה בהוראות התכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : השלמת קומה א' ותוספת 3 קומות חדשות,		

סה"כ 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע: 15.60 מ', מעל לגובה זו יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה מפלס אחרון 15.60 וכן מוצע ח. מדרגות טכני עבור יציאה לגג. שטחי בניה : השטח המוצע בפתחת הבקשה לא חורג מהמותר אך עפ"י התקנון סעיף 4 סעיף שלביות ביצוע מהווה סטיה ניכרת, לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע במסגרת הבקשה הנידונה. כמו כן השטח הקיים לא תאם היתר מקורי אך נספח הבינוי מכשיר עבירות בני האלה כך, לכן יש להציע את הממ"דים בקומות הקיימות כשטח מוצע ולא קיים כי לא תואם את היתר הבניין. ישנם עוד שטחים שמוצעים במסגרת התב"ע אך לא מאושרים בהיתר ולכן יש לסמנם כמוצעים ולא כקיימים, מסומן ע"ג ההרמוניקה. לאחר החלטת הוועדה תיקן ע"ב את ההרמוניקה כנדרש, להלן הפירוט : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 962.3 מ"ר. קיים : 174.17 מ"ר. מוצע: 779.67 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע: $962.3 > 953.84 = 174.17 + 779.67$ סה"כ השטח המוצע + הקיים עומד במותר. נוספה הערה בתחתית טבלת השטחים בנושא עמידה בשלביות האומרת כי סה"כ השטח המוצע הינו השטח המקסימלי הניתן למימוש בגבולות התב"ע. יצויין כי בקומות הקרקע קיימת חצר אשר מקורה חלקה בזיז המוצע בקומה א'. נדרש לחשב את השטח המקורה המתקבל במניין שטח מרפסות מקורות.		

ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 271.32 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד . ש. שירות קיים : 0 מ"ר. כאמור שטחי השירות הקיימים אינם תואמים היתר אך מאושרים בנספח הבינוי, ולכן נדרש ע"ב להציעם כמוצע. ש. שירות מוצע: 273.62 מ"ר. $271.32 < 273.62$ מ"ר . $271.31 - 273.62 = 2.3$ מ"ר. קיימת חריגה קטנה בשטחי השירות המוצעים, אך היות וקיימת יתרה בשטח העיקרי ושימוש בשטח עיקרי לטובת חריגה בשטח שירות מבוקש מעל הכניסה הקובעת אין מניעה לאשר ונדרש להוסיף הערה בנושא זה תחת טבלת השטחים. נוספה הערה כנדרש. בינוי זיזי : עבור עמידה בתכסית ועמידה בסעיף שלביות הביצוע ומימוש השטח המותר מכח התב"ע מבוקשת בניה בזיז בקומה א' בחזית מערבית. התקבלה חוו"ד מהנדס אודות לקיחת אחריות ואופן ביצוע הזיז. מתוידק בא.א של הבקשה. צובר גז : בפתיחת הבקשה לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. הוצע מיקום לבלוני הגז ע"ג תכנית הפיתוח. אצירת אשפה : בפתיחת הבקשה לא הוצג מיקום אצירת אשפה - יש להציג פתרון אשפה בכפוף לאישור מחלקת תברואה . הוצג מיקום אצירת אשפה וקיימת עמידה בתכנון מול אישור מחלקת תברואה.		

קומת פיתוח : בפתיחת הבקשה קומת הפיתוח חסרה פרטים חשובים כגון אשפה/גז/פילרים\ מפלסים. - תוקן כנדרש. כמו כן הגדרות הוצגו בבקשה כקיימים בזמן שיש להציגם כמוצעים היות ולא אושרו בהיתר המקורי- תוקן כנדרש. הגדרות חרגו מהמותר עפ"י תקנות בניה במרווחים וע"כ נדרש לפרסם הקלה על כך. - גובה הגדרות המוצע צומצם וקיימת עמידה במותר וממילא לא נדרש לצאת לפרסום. תכסית : בפתיחת הבקשה הוצג חישוב, אך עפ"י החישוב מוצעת תכסית של 44% כאשר מותר עפ"י טבלה 5 39%. הבקשה תוקנה כנדרש ונוספה סכמה המשקפת עמידה בתכסית המותרת. מחסנים : מוצעים 5 מחסנים בשטח שתואם את נספח הבינוי, היות ולא הוצע כל הבינוי מכח התב"ע ולכן יש להציע את המחסנים בהתאם לנספח הבינוי. המחסנים מוצעים כתואמים נספח כמעט במדויק כאשר בחזית מזרחית מוצעת מגרעת, וזאת עבור עמידה בשטחים ובתכסית המותרת. ממ"ד : קומת קרקע מפלס +0.00 : קומה א' מפלס +3.12 : ממדי"ם טיפוסיים התואמים את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות, בפתיחת הבקשה עורך הבקשה הציג את הממדי"ם כקיימים אך נדרש לחשבם כמוצעים כי בהיתר המקורי אושר ממ"ד במיקום שונה. כעת הממדי"ם מחושבים כשטח מוצע כנדרש. אישור הסדרי תנועה :		

התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י זבריקו בת אל. החניות המוצעות בבקשה לא תואמת את אישור מחלקת הסדרי תנועה, היות ונדרש להשלים את הבינוי עפ"י התב"ע יש להמציא אישור מעודכן לאחר תיקון התכנית, טרם דיון נוסף. התקבל אישור בתאריך 15/08/2024 ע"י בתאל. האישור שהתקבל הינו על תכנון חניה הכולל מכפילי חניה. ע"פ חו"ד משפטית בנושא מכפילי חניה : ככל ומוצע מכפיל חניה תת קרקע המספק 2-3 מקומות חניה ומצב הקבע שלו כולו נמצא מתחת לפני הקרקע (ראה התיחסות למתקן המוצע בחתכים) וקיימת בתב"ע החלה בחלקה סטיה ניכרת לקו בניין ישנה חובה לפרסם הקלה. התיק מובא לוועדה בקוד לפרסם אודות עניין זה. נוסח ההקלה : "הקלה להתקנת מתקן חניה תת קרקעי במרווח בסמוך לגבול מגרש" מעבר לכך ע"פ אישור הסדרי תנועה שהתקבל יש לרצף את הגישה לחניה הציידית ולא לגנן. מרפסות : שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י טבלה 5 : 90 מ"ר ע"פ הוראות התב"ע : שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 קו בניין עילי הינו עבור מרפסות זיזיות מעל זיקת ההנאה לקומות ב' ג' ו-ד' שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים לבניין. עבור עמידה בשלבויות נדרש למצות את כלל השטח המותר הניתן מכח התב"ע עבור מרפסות מקורות . סה"כ שטח מוצע : 37.78 מ"ר ניתן לראות כי קיימת יתרה משטח מרפסות מקורות אך היות והתב"ע מגבילה בסטיה ניכרת את מ"ר מרפסות ליחיד לא ניתן		

למצות את כלל השטחים ולכן על אף היתרה קיימת עמידה בשלכיות הביצוע הנדרשת. ע"פ המפורט בסעיף שטחים יש להוסיף את שטח החצר המקורה בקומת הקרקע. תנאים טרם דיון : התקבלו תנאים מכלל המחלקות טרם דיון, אך היות ונדרש להשלים את כל הבינוי מכח התב"ע מכיוון ששלכיות ביצוע הינה סטיה ניכרת יש להמציא אישורים מחודשים לכל המחלקות טרם דיון נוסף. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 25/11/2024 ע"י שירה אדלר שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 30/12/2024 ע"י עינבל כהנה תברואה : התקבל אישור מתאריך 21/11/2024 ע"י טל אהרון דרכים : התקבל אישור מתאריך 18/06/2023 ע"י חמארשה דאנא תנועה : התקבל אישור מתאריך 09/09/2024 ע"י בת אל זבריקו שימור : התקבל אישור מתאריך 13/06/2023 ע"י אוסנת יעקובוב אישור חיזוק מבנים : - יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים. הוגש תצהיר כנדרש בו מסומן כי התב"ע כוללת הוראות לחיזוק מבנים וכי קיים היתר מקורי שהופק לאחר 1980. יצויין כי הבניין הקיים אינו תואם במלואו את ההיתר שאושר וכעת מוצע הכשרה לעבירות בניה אלו בהתאם לנספח הבינוי.		
המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא עומד בהוראות התב"ע לשלכיות ביצוע המהווה סטיה ניכרת. יש לתקן את התכנית ולהציע את כל הבינוי מכח התב"ע החלה בחלקה ולהמציא את התנאים טרם דיון בשנית.	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

כמו"כ ישנם שטחים שמוצגים כקיימים עפ"י היתר 1999/424 , שטחים אלו לא תואמים את ההיתר אך הוכשרו במסגרת התב"ע ולכן יש להציגם כמוצעים ולא כקיימים. סטייה ניכרת : סעיף 4.1.2 [ב] : גובה בניה כמצוין בטבלה 5, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' הקומות המירבי, שלביות ביצוע בתכנית זו הינה מחייבת. המוצע בבקשה חורג לעניין שלביות ביצוע בסעיף זה. שלביות ביצוע : 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. -לא עומד בתנאי זה ומהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 4 בתקנון. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבת 2 קומות קיימות ותוספת 1 קומה חדשה. סה"כ קומות בבקשה הנידונה : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת, אומנם המוצע לא חורג ממס' הקומות המותרות לבניין אך שלביות ביצוע הינה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 4 בתקנון ולכן לא ניתן לאשר את הקומות המוצעות ונדרש להשלים ולהציע את כל הקומות המותרות עפ"י התכנית. גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע: 15.60 מ', מעל לגובה זו יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה : גובה הבניה המוצע בבקשה נמוך מהמותר עפ"י תב"ע אך מכיוון שלביות ביצוע עפ"י התקנון מהווה סטייה ניכרת לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת.		

מותר עפ"י תב"ע : 962.3 מ"ר. קיים : 211.28 מ"ר. מוצע : 396.09 מ"ר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 271.32 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד . ש. שירות קיים : 36.00 מ"ר. ש. שירות מוצע : 159.52 מ"ר. סיכום שטחי בניה : השטח המוצע לא חורג מהמותר אך עפ"י התקנון סעיף 4 סעיף שלביות ביצוע מהווה סטיה ניכרת. לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע במסגרת הבקשה הנידונה. השטח הקיים לא תואם היתר מקורי אך נספח הבינוי מכשיר עבירות בני האלה כך, יש להציע את הממ"דים בקומות הקיימות כשטח מוצע ולא קיים כי לא תואם את היתר הבניין. ישנם עוד שטחים שמוצעים במסגרת התב"ע אך לא מאושרים בהיתר ולכן יש לסמנם כמוצעים ולא כקיימים, מסומן ע"ג ההרמוניקה. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. אצירת אשפה : לא הוצג מיקום אצירת אשפה - יש להציג פתרון אשפה בכפוף לאישור מחלקת תברואה כקיים. קומת פיתוח : קומת הפיתוח חסרה פרטים חשובים כגון אשפה\גז\פילרים מפלסים.		

הגדרות מוצגים בבקשה כקיימים בזמן שיש להציגם כמוצגים היות ולא אושרו בהיתר המקורי, הגדרות חורגים מהמותר עפ"י תקנות בניה במרווחים וע"כ יש לפרסם הקלה על כך. תכסית: הוצג חישוב, אך עפ"י החישוב מוצעת תכסית של 44% כאשר מותר עפ"י טבלה 5 39%. מחסנים: מוצגים 5 מחסנים בשטח שתואם את נספח הבינוי, היות ולא הוצע כל הבינוי מכח התב"ע ולכן יש להציע את המחסנים בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד: קומת קרקע מפלס +0.00: קומה א' מפלס +3.12: ממדי"ם טיפוסיים התואמים את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות, עורך הבקשה מציג את הממ"דים כקיימים אך יש לחשבם כמוצגים כי בהיתר המקורי אושר ממ"ד במיקום שונה. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י זבריקו בת אל. החניות המוצעות בבקשה לא תואמת את אישור מחלקת הסדרי תנועה, היות ונדרש להשלים את הבינוי עפ"י התב"ע יש להמציא אישור מעודכן לאחר תיקון התכנית, טרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון: התקבלו תנאים מכלל המחלקות טרם דיון, אך היות ונדרש להשלים את כל הבינוי מכח התב"ע מכיוון ששלביות ביצוע הינה סטיה ניכרת יש להמציא אישורים מחודשים לכל המחלקות טרם דיון נוסף. אישור חיזוק מבנים:		

- יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא עומד בהוראות התב"ע לשלביות ביצוע המהווה סטיה ניכרת. יש לתקן את התכנית ולהציע את כל הבינוי מכח התב"ע החלה בחלקה ולהמציא את התנאים טרם דיון בשנית. כמו"כ ישנם שטחים שמוצגים כקיימים עפ"י היתר 1999/424 , שטחים אלו לא תואמים את ההיתר אך הוכשרו במסגרת התב"ע ולכן יש להציגם כמוצעים ולא כקיימים. סטייה ניכרת : סעיף 4.1.2 [ב] : גובה בניה כמצוין בטבלה 5, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' הקומות המירבי, שלביות ביצוע בתכנית זו הינה מחייבת. המוצע בבקשה חורג לעניין שלביות ביצוע בסעיף זה. שלביות ביצוע : 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. -לא עומד בתנאי זה ומהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4 בתקנון. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבת 2 קומות קיימות ותוספת 1 קומה חדשה.	28/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ קומות בבקשה הנידונה : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת, אומנם המוצע לא חורג ממס' הקומות המותרות לבניין אך שלביות ביצוע הינה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4 בתקנון ולכן לא ניתן לאשר את הקומות המוצעות ונדרש להשלים ולהציע את כל הקומות המותרות עפ"י התכנית. גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע : 15.60 מ', מעל לגובה זו יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה : גובה הבניה המוצע בבקשה נמוך מהמותר עפ"י תב"ע אך מכיוון שלביות ביצוע עפ"י התקנון מהווה סטיה ניכרת לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 962.3 מ"ר. קיים : 211.28 מ"ר. מוצע : 396.09 מ"ר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 271.32 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד . ש. שירות קיים : 36.00 מ"ר. ש. שירות מוצע : 159.52 מ"ר. סיכום שטחי בניה : השטח המוצע לא חורג מהמותר אך עפ"י התקנון סעיף 4 סעיף שלביות ביצוע מהווה סטיה ניכרת. לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע במסגרת הבקשה הנידונה. השטח הקיים לא תואם היתר מקורי אך נספח הבינוי מכשיר עבירות בני האלה כך, יש להציע את הממ"דים בקומות הקיימות כשטח מוצע ולא קיים כי לא תואם את היתר הבניין.		

ישנם עוד שטחים שמוצעים במסגרת התב"ע אך לא מאושרים בהיתר ולכן יש לסמנם כמוצעים ולא כקיימים, מסומן ע"ג ההרמוניקה. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. אצירת אשפה : לא הוצג מיקום אצירת אשפה - יש להציג פתרון אשפה בכפוף לאישור מחלקת תברואה כקיים. קומת פיתוח : קומת הפיתוח חסרה פרטים חשובים כגון אשפה\גז\פילרים\ מפלסים. הגדרות מוצגים בבקשה כקיימים בזמן שיש להציגם כמוצעים היות ולא אושרו בהיתר המקורי, הגדרות חורגים מהמותר עפ"י תקנות בניה במרווחים וע"כ יש לפרסם הקלה על כך. תכסית : הוצג חישוב, אך עפ"י החישוב מוצעת תכסית של 44% כאשר מותר עפ"י טבלה 5 39%. מחסנים : מוצעים 5 מחסנים בשטח שתואם את נספח הבינוי, היות ולא הוצע כל הבינוי מכח התב"ע ולכן יש להציע את המחסנים בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד : קומת קרקע מפלס +0.00 : קומה א' מפלס +3.12 : ממדי"ם טיפוסיים התואמים את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות, עורך הבקשה מציג את הממ"דים כקיימים		

אך יש לחשבם כמוצעים כי בהיתר המקורי אושר ממ"ד במיקום שונה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י זבריקו בת אל. החניות המוצעות בבקשה לא תואמת את אישור מחלקת הסדרי תנועה, היות ונדרש להשלים את הבינוי עפ"י התב"ע יש להמציא אישור מעודכן לאחר תיקון התכנית, טרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון : התקבלו תנאים מכלל המחלקות טרם דיון, אך היות ונדרש להשלים את כל הבינוי מכח התב"ע מכיוון ששלביות ביצוע הינה סטיה ניכרת יש להמציא אישורים מחודשים לכל המחלקות טרם דיון נוסף. אישור חיזוק מבנים : - יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 415521 תחילת תוקף : 25/08/2018 ייעוד הקרקע : שביל מספר נספח רלוונטי 1	18/01/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 415521 תחילת תוקף 25/08/2018 (אזור מגורים ב'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 4.1.2 [ב] : גובה בניה כמצוין בטבלה 5, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, מס' הקומות המירבי, שלביות ביצוע בתכנית זו הינה מחייבת. המוצע בבקשה חורג לעניין שלביות ביצוע בסעיף זה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט : * המוצע בבקשה תואם בכללותו את נספח הבינוי בקומות שמוצעות (לא מוצע כל הבינוי מכח הנספח). שלביות ביצוע : 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. לא עומד בתנאי זה ומהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 4 בתקנון. 2. תנאי לאכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבת 2 קומות קיימות ותוספת 1 קומה חדשה.		

סה"כ קומות בבקשה הנידונה : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת, אומנם המוצע לא חורג ממס' הקומות המותרות לבניין אך שלביות ביצוע הינה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4 בתקנון ולכן לא ניתן לאשר את הקומות המוצעות ונדרש להשלים ולהציעה את כל הקומות המותרות עפ"י התכנית. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 9 יח"ד. קיים : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : 2 יח"ד חדשות, לא חורג. גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע : 15.60 מ', מעל לגובה זו יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה : גובה הבניה המוצע בבקשה נמוך מהמותר עפ"י תב"ע אך מכיוון שלביות ביצוע עפ"י התקנון מהווה סטיה ניכרת לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 962.3 מ"ר. קיים : 211.28 מ"ר. מוצע : 396.09 מ"ר. שטח עיקרי מותר למרפסות : שטח עיקרי למרפסות עפ"י טבלה 5 הינו 90 מ"ר- ראה בפירוט בסעיף מרפסות זיז. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 271.32 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד .		

ש. שירות קיים : 36.00 מ"ר. ש. שירות מוצע : 159.52 מ"ר. סיכום שטחי בניה : השטח המוצע לא חורג מהמותר אך עפ"י התקנון סעיף 4 סעיף שלביות ביצוע מהווה סטיה ניכרת. לכן יש להציע את כל הבינוי מכח התב"ע במסגרת הבקשה הנידונה. השטח הקיים לא תואם היתר מקורי אך נספח הבינוי מכשיר עבירות בני האלה כך, יש להציע את הממד"ים בקומות הקיימות כשטח מוצע ולא קיים כי לא תואם את היתר הבניין. ישנם עוד שטחים שמוצעים במסגרת התב"ע אך לא מאושרים בהיתר ולכן יש לסמנם כמוצעים ולא כקיימים, מסומן ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז מקורות : שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י טבלה 5 : 90 מ"ר. שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5. - קו בניין עילי הינו עבור מרפסות זיזיות מעל זיקת ההנאה לקומות ב' ג' ו-ד'. - שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. - לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים לבניין. קומה א' מפלס +3.12 : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי ומחושבת כנדרש. קומה ב' מפלס +6.24 : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי ומחושבת כנדרש, המרפסת המוצעת בתחום קו בניין עילי למרפסות זיז בקומות ב, ג ו-ד. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים.		

אצירת אשפה : לא הוצג מיקום אצירת אשפה - יש להציג פתרון אשפה בכפוף לאישור מחלקת תברואה כקיים. קומת פיתוח : קומת הפיתוח חסרה פרטים חשובים כגון אשפה וגזופילרים מפלסים. הגדרות מוצגים בבקשה כקיימים בזמן שיש להציגם כמוצעים היות ולא אושרו בהיתר המקורי, הגדרות חורגים מהמותר עפ"י תקנות בניה במרווחים וע"כ יש לפרסם הקלה על כך. תכסית : הוצג חישוב, אך עפ"י החישוב מוצעת תכסית של 44% כאשר מותר עפ"י טבלה 5 39%. מחסנים : מוצעים 5 מחסנים בשטח שתואם את נספח הבינוי, היות ולא הוצע כל הבינוי מכח התב"ע ולכן יש להציע את המחסנים בהתאם לנספח הבינוי. ניהול מי נגר : עומד במותר. ממ"ד : קומת קרקע מפלס +0.00 : קומה א' מפלס +3.12 : ממדי"ם טיפוסיים התואמים את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות, עורך הבקשה מציג את הממ"דים כקיימים אך יש לחשבם כמוצעים כי בהיתר המקורי אושר ממ"ד במיקום שונה. קומה ב' מפלס +6.24 :		

מוצע ממדי"ם טיפוסיים התואמים את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י זבריקו בת אל. החניות המוצעות בבקשה לא תואמת את אישור מחלקת הסדרי תנועה, היות ונדרש להשלים את הבינוי עפ"י התב"ע יש להמציא אישור מעודכן לאחר תיקון התכנית, טרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון : התקבלו תנאים מכלל המחלקות טרם דיון, אך היות ונדרש להשלים את כל הבינוי מכח התב"ע מכיוון ששלביות ביצוע הינה סטיה ניכרת יש להמציא אישורים מחודשים לכל המחלקות טרם דיון נוסף. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. היתר בניה מקורי הינו לאחר 1980. - יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים. אישור שימור : התקבל אישור מתאריך 13/06/2023 ע"י יעקובוב אוסנת. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא עומד בהוראות התב"ע לשלביות ביצוע המהווה סטיה ניכרת. יש לתקן את התכנית ולהציע את כל הבינוי מכח התב"ע החלה בחלקה ולהמציא את התנאים טרם דיון בשנית. כמו"כ ישנם שטחים שמוצגים כקיימים עפ"י היתר 1999/424 , שטחים אלו לא תואמים את ההיתר אך הוכשרו במסגרת התב"ע ולכן יש להציגם כמוצעים ולא כקיימים.		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	רישום זיקת הנאה למעבר רכב	12
	אישור רישום תצ"ר	13
	אישור סופי של מחלקת דרכים.	14
	תיאום מול מחלקת נגישות.	15
	הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתן חניה בתקן ישראל	16
	יש להגיש תוכניות עבור השביל למחלקת אחזקה	17
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	18
	הגשת כתב בתחיבות מאושר ע"י הלשכה המשפטית לפנות זכות דרך בעתיד -ע"פ חווד דרכים	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לתקן ע"פ הערות הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2022/0606.01</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים לבנין קיים עבור הרחבת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פיזון איתן מנחם
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אלעזר המודעי 3 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	106	לא

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבניין למגורים בן 3 קומות ע"ג חלקה מס' 106 בגוש 30004.

לבניין כניסה אחת וע"פ נסח הטאבו קיימות 8 תתי חלקות.

מצב מוצע :

עבור דירה ימנית במפלס +6.43 מוצעת תוספת בניה הפונה לכיוון חזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

% הקלה בחלוקה יחסית לכל הדיירים.

3% הקלה לבנין פינתי בחלוקה יחסית.

ניצול זכויות בניה בסך 11.66 מ"ר בקונטור הבנין עבור דירה בקומה עליונה בחזית צפונית.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 14/11/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 106.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	24/11/2025	שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. הושלם כנדרש התנאי והתקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י יהונתן צחור. היות וקיימת תקלה טכנית בסזימון האישור במערכת ובכדי לא לעכב את הבקשה האישור נסרק לא.א ויש לטפל באישור הטכני במערכת כתנאי לקבלת היתר.
חוות דעת תכנונית	20/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/05/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת . התיק הובא לדחיה במתכונת היות ונושא השטחים לא הוצג כנדרש ולא ניתן היה למצותו. כמו כן לאחר קבלת החלטת הוועדה הוחלט כי תבחן אפשרות של הצגת המוצע כח. מחוזק וזאת לאור העובדה כי מיום 01/06/2023 ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית. כמו כן לא התקבל אישור שימור כנדרש בתיק המידע. לאחר קבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת וכן התקבל אישור שימור במייל ונסרק לא.א. ראה הרחבה מטה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : ש.עיקרי : סעיף זה איננו רלוונטי היות וכפי שצויין לעיל הבקשה כעת הינה עבור ח. מחוזק אשר שטחו מעבר לסל הזכויות של התב"ע החלה בחלקה. תימוכין קנינים / היתר למרפסת : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש. ע"פ החלטת וועדה נדרש להמציא היתר לקיום המרפסת. מבחינת ההיתרים שהופקו בחלקה נמצא היתר מס' 1973/718 אשר משוייך לדירה בקומת הקרקע ואשר מאשרת תוספת בחזית הדרומית . ע"ג תוספת זו קיימת תוספת בניה במפלס קומה א' אשר לא נמצא היתר אודתיה.		

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיה כי עקב כך שמדובר בהכשרה ובחדר מחוץ ובבניה שנעשתה עם בניית הבניין המקורי, ניתן לאשר את בקשת החדר המחוזק בכפוף לאישור הג"א על כך שניתן לבקשו עם עמודים בקומה מתחת ושאר הקירות סימון להריסה לא בהיתר זה. ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה. ע"ב תיקן את הבקשה וסימן להריסה את הקיים ללא היתר. ח. מחוזק : כאמור מבוקש ח. מחוזק בשטח של כ- 9 מ"ר נטו + מבואת גישה עד 5 מ"ר. המוצע הינו בתחום קוי הבנין. תנאי לקבלת היתר הינו אישור פיקוד העורף לבקשה. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. יש לתת התייחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע. נתנה התייחסות כנדרש ע"ג החזית. שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. הושלם כנדרש התנאי והתקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י יהונתן צחור. היות וקיימת תקלה טכנית בסזימון האישור במערכת ובכדי לא לעכב את הבקשה האישור נסרק לא.א ויש לטפל באישור הטכני במערכת כתנאי לקבלת היתר. תנאים לדיון :		

שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי, הושלם כנדרש.		
התיק מובא לדחיה היות ונושא השטחים לא הוצג כנידרש ולא ניתן למצותו. כפי שמורחב מטה לאחר קבלת החלטת הוועדה תבחן אפשרות של הצגת המוצע כח. מחוזק וזאת לאור העובדה כי מיום 01/06/2023 ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית. כמו כן לא התקבל אישור שימור כנדרש בתיק המידע. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה. שטח חלקה : 738 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 553.5 מ"ר = $738 * 75\%$ 6% הקלה כמותית : מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959. דהינו $55.28 \text{ מ"ר} = 6\% * 738$ 3% הקלה כמותית למגרש פינתי : מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה נראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה. היות וכך יש להסיר את ההקלה , לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים הנותרים. סה"כ שטח מוצע : 11.66 מ"ר מבחינת נושא השטחים נראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים. מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין. היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת. תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש. יש להמציא היתר לקיום המרפסת. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. יש לתת התיחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע. שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון : שימור- תיקלא הופנה, יש להשלים תנאי -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחיה היות ונושא השטחים לא הוצג כנידרש ולא ניתן למצותו. כפי שמורחב מטה לאחר קבלת החלטת הוועדה תבחן אפשרות של הצגת המוצע כח. מחוזק וזאת לאור העובדה כי מיום 01/06/2023 ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית. כמו כן לא התקבל אישור שימור כנדרש בתיק המידע. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: ש. עיקרי: ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה. שטח חלקה: 738 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: 553.5 מ"ר = $738 * 75\%$ 6% הקלה כמותית: מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959. דהינו 55.28 מ"ר = $6\% * 738$ 3% הקלה כמותית למגרש פינתי: מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה נראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה. היות וכך יש להסיר את ההקלה, לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים הנותרים. סה"כ שטח מוצע: 11.66 מ"ר מבחינת נושא השטחים נראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים. מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו. כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי	11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין. היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת. תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש. יש להמציא היתר לקיום המרפסת. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. יש לתת התיחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע. שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון : שימור- תיקלא הופנה, יש להשלים תנאי -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6892 שהוגש מיום	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

17/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. התוספת מוצעת בתחום קווי הבניין. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה : מוצעת תוספת בניה המשכיל למפלס דירה קיימת. אין שינוי במס' קומות, גובה או במס' יח"ד. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה. שטח חלקה : 738 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 553.5 מ"ר = $738 * 75\%$ 6%הקלה כמותית : מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959. דהינו 55.28 מ"ר = $6\% * 738$ 3% הקלה כמותית למגרש פינתי : מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה נראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה. היות וכך יש להסיר את ההקלה, לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים הנותרים. סה"כ שטח מוצע : 11.66 מ"ר מבחינת נושא השטחים נראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים. מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו. כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר		

המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין. היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת. ש.שירות : בבקשה לא מוצעים שטחי שירות. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש. יש להמציא היתר לקיום המרפסת. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. יש לתת התיחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע. שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון :		

איכות הסביבה – סומן במערכת כלא שייך. היות ומדובר בבקשה פחות מ-80 מ"ר אין נגיע בקרקע ולא מוצע אסבסט לא נדרש אישור איכות הסביבה. שפי"ע -התקבל אישור מתאריך 15/11/2023 ע"י כהנה ענבל. שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
6% הקלה בחלוקה יחסית לכל הדיירים. 3% הקלה לבנין פינתי בחלוקה יחסית. ניצול זכויות בניה בסך 11.66 מ"ר בקונטור הבנין עבור דירה בקומה עליונה בחזית צפונית.	11/09/2023	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
	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
	יש להסדיר טכנית אישור שימור מתאריך 20/11/2025 במערכת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

שימור:

ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור.

תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.

תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי.

הושלם כנדרש התנאי והתקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י יהונתן צחור.

היות וקיימת תקלה טכנית בסזימון האישור במערכת ובכדי לא לעכב את הבקשה האישור נסרק לא.א ויש לטפל באישור הטכני במערכת כתנאי לקבלת היתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0166.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנייה חדשה מ 2 קמות מגורים קומת קרקע יחדת דיור 1 ,קומה א 2 יחידות דיור סך הכל 3 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חאמד שרה
עורך הבקשה	אדריכל חוואמדה עלי
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אום ליסון 1 , אום ליסון

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת אום ליסון.

הבקשה מציעה בניין מגורים חדש, בן 2 קומות. סה"כ 3 יח"ד ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש "- לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6040.00 בתאריך 25/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2683א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 6. ע"פ הבקשה המוצעת נראה כי ישנה חריגה מזערית מקווי הבניין המאושרים, לפיכך יש לצמצם למותר. שטחי בניה שטח שירות- ע"פ סעיף 8א': "זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לפי התקן". ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 35.95 מ"ר. הוראות בניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8ג': "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת הבניה באבן נסורה חלקה אסורה" לפי ההדמיה המוצגת בהרמוניקה, נראה כי מתוכננים סוגים שונים של חיפוי. לפיכך, יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

מספר יחידות דיור יש למספר את הדירות בתכניות. מרפסות עפ"י הבקשה, מוצעות שתי מרפסות גג בחזית הצפונית, בשטח כולל של 60.37 מ"ר. עפ"י תכנית קומה א', מתוכננת בין שתי המרפסות גדר הפרדה. יש לציין את גובה גדר ההפרדה, ולהוסיף בחזית הצפונית את סימון הגדר לרבות גובהה. קולטי שמש על הגג עפ"י סעיף 17א': "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה" -יש להציג בתכנית גגות קולטי שמש בהתאם למספר הדירות המוצעות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - "ממתין לקבלת מסמכים - יש לתקן נתוני פסולת" הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 08/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש - מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. מחלקת מאור - "לא התקבלה תשובה מהגורם" יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : תכנית המתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6040.00 בתאריך 25/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2683א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 6. ע"פ הבקשה המוצעת נראה כי ישנה חריגה מזערית מקווי הבניין המאושרים, לפיכך יש לצמצם למותר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 8א' : "זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש נטו.." שטח עיקרי- שטח המגרש לפי תצ"ר : 0.564 מ"ר.		

להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ 37.5% : $211.5 = 37.5\% \times 564$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 207.65 מ"ר. שטח עיקרי נותר לניצול- $211.5 - 207.65 = 3.85$ מ"ר. שטח שירות- ע"פ סעיף 8א' : "זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לפי התקן" .. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 35.95 מ"ר. ממ"ד מוצעת הקמת שלושה ממ"דים עבור שלוש יחידות דיור. בקומת הקרקע שטח הממ"ד הינו 14.57 מ"ר. בקומה א' שטחי הממ"דים הינם 12.54 מ"ר ו- 14.19 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים של המבנה. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8ב' : "גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא ידרש מסד סגור". הבקשה מציעה הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל הקרקע. הוראות בניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8ג' : "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת הבניה באבן נסורה חלקה אסורה" לפי ההדמיה המוצגת בהרמוניקה, נראה כי מתוכננים סוגים שונים של חיפוי. לפיכך, יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.		

גבהים לא נקבעו הוראות בתכנית 2683א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית המתאר, הגובה המירבי המותר ל2 קומות הינו 9 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה הרצפה העליונה בגג המבנה הוא 6.30 מ' וע"כ המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, סעיף 18ז': "לא תותר בניית יותר מ-3 יחידות דיור לדונם" הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד כנדרש. יש למספר את הדירות בתכניות. מרפסות עפ"י הבקשה, מוצעות שתי מרפסות גג בחזית הצפונית, בשטח כולל של 60.37 מ"ר. עפ"י תכנית קומה א', מתוכננת בין שתי המרפסות גדר הפרדה. יש לציין את גובה גדר ההפרדה, ולהוסיף בחזית הצפונית את סימון הגדר לרבות גובהה. קולטי שמש על הגג עפ"י סעיף 17א': "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה" -יש להציג בתכנית גגות קולטי שמש בהתאם למספר הדירות המוצעות. שלביות ביצוע לא קיימת התייחסות לשלביות ביצוע בהוראות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - " ממתין לקבלת מסמכים - יש לתקן נתוני פסולת "		

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 17/06/2025 ע"י ענבל כהנא. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 21/09/2025 ע"י מזרחי שני- " יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר . מידות המתקן- 1.30*1.30 נטו . יש להוסיף דלת ואבן שפה מונמכת " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 08/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש -" מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 18/09/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין גישה סטטוטורית ומטורית לחלקה ." מחלקת מאור - " לא התקבלה תשובה מהגורם " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	14
	אישור רישום תצ"ר.	15

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- " אין התנגדות לתכנית אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש -"

לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6040.00 בתאריך 25/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2683א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 6.

ע"פ הבקשה המוצעת נראה כי ישנה חריגה מזערית מקווי הבנין המאושרים, לפיכך יש לצמצם למותר.

שטחי בניה

שטח שירות-

ע"פ סעיף 8א': "זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לפי התקן".

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 35.95 מ"ר.

הוראות בניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8ג': "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת הבניה באבן נסורה חלקה אסורה"

לפי ההדמיה המוצגת בהרמוניקה, נראה כי מתוכננים סוגים שונים של חיפוי. לפיכך, יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

מספר יחידות דיור

יש למספר את הדירות בתכניות.

מרפסות

עפ"י הבקשה, מוצעות שתי מרפסות גג בחזית הצפונית, בשטח כולל של 60.37 מ"ר.

עפ"י תכנית קומה א', מתוכננת בין שתי המרפסות גדר הפרדה.

יש לציין את גובה גדר ההפרדה, ולהוסיף בחזית הצפונית את סימון הגדר לרבות גובהה.

קולטי שמש על הגג

עפ"י סעיף 17א': "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה" -יש להציג בתכנית גגות קולטי שמש בהתאם למספר הדירות המוצעות.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - "ממתין לקבלת מסמכים - יש לתקן נתוני פסולת "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 08/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית

אין פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות אין גישה מוטורית למגרש "- מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

מחלקת מאור - " לא התקבלה תשובה מהגורם "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1996/0428.03</u>
מספר סידורי	61

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תורג'מיימין מן אליהו אילן
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

חננאל 29 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30171	14	כ

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			28/08/1980	תחילת תוקף	2696

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים מבנה בן 2 קומות בעל מס' כניסות, מבנה עם גג שטוח

מצב מוצע :

קומה א' מפלס :+3.35 חזית דרומית : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד קיימת ,

הבינוי המוצע כולל חדר מגורים , מדרגות פנימיות ומרפסת גג לא מקורה.

כמו כן מוצע להכשרה קירוי וסגירת המרפסת הקיימת במפלס +0.00-.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בגובה "

" הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

" הקלה עבור קומה נוספת 2.5% קומה נוספת חלק יחסי. "

"הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/08/2022

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 14. הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות
הלקוחות במעמד פתיחת התיק

לבקשה התקבלה התנגדות אחת במערכת.

מידע קודם

מתאריך	
25/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התיק נידון ואושר בועדת משנה מתאריך 17/07/2024.	
כחלק מהשלמת תנאים לקבלת היתר נדרש המבקש להרוס סגירה וקירוי מרפסת זיז קיימת במפלס +0.00.	

המרפסת הנ"ל מאושרת כמרפסת סוכה בהיתר מס' 50400 בתיק רישוי מס' 1996/428.02 כאשר בפועל נבנתה כמרפסת מקורה ולא סוכה. מפניה של המבקש לדרג המקצועי ומפגישה שהתקימה עם מנהל האגף בנושא, נמצא כי ניתן להכשיר את הקירוי הקיים ע"ג המרפסת בהתאם לתקנות מרפסת זיז מקורה עד 14/12 מ"ר. עבור הכשרת המרפסת יש לחשב בקוד הרלוונטי -מרפסת מקורה ולסמן בפולגון אדום. כמו כן בהתיעצות מול מנהל האגף מתקבל כי נושא הפרסום די מתייטר לאור זאת שהסגירה קיימת ואין בה כדי להשפיע כהוא זה על בעלי הזכויות במגרש או הגובלים. יצויין כי בבחינה מול האפשרויות להכשיר את המרפסת המקורה נמצא כי האופציה היחידה האפשרית הינה כמרפסת זיז מקורה וסגירה באלומניום וזכוכית. לענין הסגירה באלומניום וזכוכית אזי ע"פ סעיף 8 י"א : "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" הסגירה קיימת ע"ג מעקה בנוי באבן מסותתת בהיתר מס' 1996/428.02. מעבר להכשרה זו של קירוי וסגירת המרפסת באלומניום וזכוכית, יתר הבקשה נותרה כפי שאושרה בתאריך 17/07/2024 יש לבצע תיקונים בהתאם להרמוניקה c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980	25/11/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון ואושר בועדת משנה מתאריך 17/07/2024. כחלק מהשלמת תנאים לקבלת היתר נדרש המבקש להרוס סגירה וקירוי מרפסת זיז קיימת במפלס +0.00. המרפסת הנ"ל מאושרת כמרפסת סוכה בהיתר מס' 50400 בתיק רישוי מס' 1996/428.02 כאשר בפועל נבנתה כמרפסת מקורה ולא סוכה. מפניה של המבקש לדרג המקצועי ומפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף בנושא, נמצא כי ניתן להכשיר את הקירוי הקיים ע"ג המרפסת בהתאם לתקנות מרפסת זיז מקורה עד 12/ 14 מ"ר. עבור הכשרת המרפסת יש לחשב בקוד הרלוונטי -מרפסת מקורה ולסמן בפוליון אדום. כמו כן בהתייעצות מול מנהל האגף מתקבל כי נושא הפרסום די מתייטר לאור זאת שהסגירה קיימת ואין בה כדי להשפיע כהוא זה על בעלי הזכויות במגרש או הגובלים. יצויין כי בבחינה מול האפשרויות להכשיר את המרפסת המקורה עלתה הצעה של שימוש ב-5% השלמת דירת גג, אך בבחינה מול התקנות מתקבל כי המוצע אינו עומד במותר ומהווה סטיה ניכרת לחריגה בקיר עם פתחים לכיוון חזית אחורית בשיעור העולה על 10%. היות וכך ובתאום מול ע"ב והמבקשים המרפסת מוצעת להכשרה כמרפסת מקורה. מיל בנושא סרוק בא.א של הבקשה. מעבר לכך מוצע להכשרה סגירה קיימת באלומניום וזכוכית. ע"פ סעיף 8 י"א: "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" הסגירה קיימת ע"ג מעקה בנוי באבן מסותתת בהיתר מס' 1996/428.02. מעבר להכשרה זו של קירוי וסגירת המרפסת, יתר הבקשה נותרה כפי שאושרה בתאריך 17/07/2024		

יש לבצע תיקונים בהתאם להרמוניקה c		
1. אחר שבחנו את הבקשה לעיון חוזר בהחלטת ועדת הערר בערר, לא מצאנו טעמים שיש בהם להיעתר לבקשה. 2. הטיעונים המוצגים בבקשה, רובם ככולם, מלינים כנגד קביעתה של ועדת הערר כפי שנקבעה בסעיף 7 להחלטתה מיום 10.11.24, לפיה הגישה אל גג הבית המשותף, תעשה מתוך חדר המדרגות המשותף ולא מסולם על קיר המבנה אשר בצידו של גשרון המוביל אל דירת מבקש ההיתר - המשיב 2 בעניינו. פתח הגישה שנקבע בהחלטתנו הוא הפתח המקורי הנועד לשם כך, כפי בבתים משותפים בעלי בינוי דומה, ואילו הסולם הקיים על קיר המבנה, נבנה ללא הסכמת השכנים) אף שנטען כי גם הם עושים בו שימוש). 3. ועדת הערר שמעה באריכות רבה את טענות הצדדים, בכתב ובע"פ, ודנה ארוכות בהן עד לבירורן. בנסיבות אלו, לא מצאנו בטענות העורר לשפוך אור חדש על הגישה שאושרה על ידינו, כך גם בהקשר למיקומם החדש של הדודים אחר מימוש הבינוי המבוקש בבקשה להיתר. מדינת ישראל מס' תיק: 1090/24 (מספרנו: ים/ 1090/0824 (ועדת הערר לתכנון ובניה מס' בקשה: 1996/0428.03 מחוז ירושלים . מעבר לאלו, במסגרת הבקשה לעיון מחדש, מעלה העורר טענות נוספות כנגד עבירות בנייה הקיימות לכאורה בדירת מבקש ההיתר, אשר לא אוזכרו כלל לא בהתנגדות ולא בערר. כידוע, אין כתב הערר מהווה מקצה שיפורים לכתב ההתנגדות, אשר מהווה את המסמך המכונן לטענות המתנגדים בהליכים מעין אלו (ראה בהקשר זה עע"מ 9264/10 חברת נילי נדלן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל) פורסם בנבו)). קל וחומר שבקשה לעיון חוזר בהחלטה בערר אינה המקום להעלות טענות חדשות שלא נטענו על ידי העורר בכתב הערר. 5. עם זאת, יצוין כי על הבקשה להיתר להציג את המצב בשטח לאשורו ולהסיר או להכשיר עבירות בנייה, באם קיימות כאלה. כמו כן על הבינוי מכוח היתר הבנייה להיות תואם את היתר הבנייה במלואו. ככל ואלו לא מתקיימים, עומדת בפני העורר האפשרות לפנות למחלקת פיקוח בעיריית ירושלים. 6. הבקשה לעיון חוזר בהחלטה בערר נדחת. 7. הטיפול בערר הסתיים.	04/12/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה הובאה לדיון בוועדה אשר התבקשה להכריע בשני נושאים : לעניין ההקלות שפורסמו : בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא שמוצעים שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם,	17/07/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים. בהתאם לחו"ד עו"ד מיכאלי במעמד הוועדה, ניתן להכיר בהקלות שפורסמו כמספיקות בדיעבד וככוללות הקלה לעניין זה . על עורך הבקשה להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. להכרעה בעניין הצורך בזימון המתנגדים : ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. עיקר טענות המתנגד כמפורט להלן : - לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג . - לא ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו למימוש בעתיד. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צו הריסה. תגובת הוועדה לטענות : זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה, כאשר החלק היחסי שווה בין כל תתי החלקות, כך שאין פגיעה בזכויותיו של המתנגד. - ע"ב סימן ע"ג ההרמוניקה את הגישה לגג וכן סומנו הדודים אשר יועברו לחלק הפנוי של הגג הקיים כאשר הוועדה קובעת שהעברתם תהיה על ידי המבקשים, באחריותם ועל חשבונם. - מבירור מול אגף הפיקוח, לא ידוע על צו הריסה בבניין הנידון כאשר מתויק לארכיב אופטי תכתובת במייל מול מנהל אגף הפיקוח מר אבי שמואל. בפועל הבקשה נותנת מענה להתנגדות. הוועדה מצאה שהבקשה ראויה תכנונית, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התייחסות לתיקונים שבוצעו בבקשה : ע"ב הציג תכנית צל למימוש עתידי עבור הדייר הנוסף. הפתחים המוצעים תואמים את הפתחים הקיימים בבניין. קומת קרקע, חזית צפונית : ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין	

להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. - ע"ב סימן את הסגירה להריסה בהיתר זה, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי בפועל. תיקון ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 30/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתיך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה. עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a". פירוט החלטת וועדה : התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : שטחי בניה : קומת קרקע, חזית צפונית : ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. - ע"ב סימן את הסגירה להריסה בהיתר זה, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי בפועל. מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר." בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה, כאשר החלק היחסי שווה בין כל תתי החלקות. -לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש. - ע"ב סימן ע"ג ההרמוניקה את הגישה לגג. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש. - מבירור מול אגף הפיקוח לא ידוע על צו הריסה בבניין הנידון, מתווק לארכיב אופטי תכתובת במייל מול מנהל אגף הפיקוח מר אבי שמואל.		

הוועדה מתבקשת להכריע בשני עניינים: לעניין ההקלות שפורסמו. בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה. לעניין זימון המתנגדים כמפורט לעיל: עיקר דברי המתנגד הם לעניין זכויות הבניה והגישה לגג, לעניין הגישה ע"ב הציג תמונות מהשטח כי הגישה הקיימת תמשיך להיות הגישה לגג (ראה בהרחבה מטה סעיף התנגדויות). ע"ב הציג תכנית צל למימוש עתידי עבור הדייר הנוסף. הפתחים המוצעים תואמים את הפתחים הקיימים בבניין. שטחי בניה: קומת קרקע, חזית צפונית: ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. - ע"ב סימן את הסגירה להריסה בהיתר זה, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי בפועל. מותר בתב"ע: זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר". בבקשה הנידונה מוצע שטח של 125 מ"ר שלא בתוך קונטור קווי הבניין אלא מוצע שטחים בקומת הגג וע"כ לא מדובר באפשרויות הבניה אלא 125 מ"ר שזה לא לפי הנמוך מבניהם, אשר על כן נדרשת הקלה לעניין זה, היות והתיק פורסם כנדרש	27/06/2024	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה

ופורסמו הקלות הנוגעות לשטחים נראה כי ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לעניין זה. על עורך הבקשה להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה, כאשר החלק היחסי שווה בין כל תתי החלקות. -לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש. - ע"ב סימן ע"ג ההרמוניקה את הגישה לגג. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש. - מבירור מול אגף הפיקוח לא ידוע על צו הריסה בבניין הנידון, מתויד לארכיב אופטי תכתובת במייל מול מנהל אגף הפיקוח מר אבי שמואל.		
המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתיך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה. עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת.	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומת קרקע, חזית צפונית : ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו שלו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה. -לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה לרבות מיקום דודי השמש. - כמו כן ע"פ נסח הטאבו ישנו צוו הריסה, יש לברר טרם דיון נוסף מול מחלקת פיקוח את מהות הצוו ובאם מומש.		
לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה.	12/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומת קרקע, חזית צפונית : ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו שלו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה. -לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ ע"ב נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	04/05/2023	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי ללא התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2696 תחילת תוקף 28/08/1980 (אזור מגורים 5 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח כללי ולא מפורט. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מס' הקומות המותרות הוא 2 קומות (מס' הקומות נקבע עפ"י תכנית המתאר). מוצעת קומה נוספת מכח הקלות. סה"כ קומות קיים + מוצע בבקשה מכח הקלה : 3 קומות, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד :		

המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : 9.00 מ' . מוצעת קומה נוספת בהקלה וע"כ ניתן לחרוג מהגובה המותר עד לגובה קומה סבירה. גובה קומה מוצע : 2.70 + עובי תקרה ומעקה גג תקני סה"כ 3.30 מ' לכל התוספת המוצעת. גובה בניה כולל : 9.63 מ', הגבהת קומה בגין הקלה לתוספת קומה, גובה קומה זו הינו סביר. שטחי בניה : ש. עיקרי : *התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. *השטח המוצע בבקשה הינו גם מכח הקלות כמותיות. מותר בתב"ע : זכויות הבניה הן ועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט.. וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו, הכל לפי הנמוך יותר". הוי אומר מס' הקומות כפול קווי הבנין. השטח התחום בין קווי הבניין הינו : 234.80 מ"ר. השטח המותר לבניה בחלקה : 262.80×2 קומות = 469.6 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 106.03 מ"ר, עבור דירת המבקש. ש. עיקרי מוצע : 23.42 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי + מוצע : 129.57 מ"ר, המוצע חורג משטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע אך פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית וכן 2.5% הקלה כמותית, מפורט בהמשך. בבדיקה בהיתר מס' 1996/428.02 אושר שטח כולל של 121.40 (מוצע וקיים) מתוכם 9.12 מ"ר עבור ממ"ד. וע"כ שטח עיקרי מאושר + קיים להיתר זה הינו : 112.28 מ"ר. ישנו פער של כ-5.50 מ"ר בין היתר מקורי למוצג בהרמוניקה לשטחים עיקריים קיימים אך בבדיקת ההיתר מול הבקשה שטח הפיר חושב במניין השטחים העיקריים לדירה וכן הקירות של הממ"ד חושבו כשטח עיקרי ולכן ניתן להסתמך על השטח		

העיקרי הקיים המוצג בבקשה. השטח הנותר לניצול מכח התבע הינו : 18.85 מ"ר. קומת קרקע, חזית צפונית : ע"ב מציג בתכנית מרפסת סוכה אך עפ"י חזית ועפ"י gis המרפסת הנ"ל סגורה ומקורה וע"כ יש להציעה במסגרת הכשרת עבירה כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר עפ"י התב"ע והקלות מוצעות או לחילופין להציעה להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. מתחת לכניסה הקובעת : ללא תוספת שטח. הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב : $602 \times 2.5\% = 15.05$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 4 יח"ד ב-2 קומות כך שלכלל הדיירים ישנה אפשרות לממש הקלה לתוספת קומה. החלקה יחסי לכל תת חלקה הינו שווה לכל הדירות. חלק יחסי לכל דירה : 76.3 מ"ר. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $026 \times 6\% = 36.12$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 4 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : 9.03 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול לכל הבקשה דנן : 31.64 מ"ר כמפורט : - השטחים המותרים מכח הקלות : 12.79 מ"ר. - השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע : 18.85 מ"ר. - ע"מ לקבל הקלה עבור תוספת קומה יש לוודא כי נותרו שטחים לניצול לעלייה לקומה זו ללא הקלה מכח 2.5%, סך השטח הנותר ללא הקלה זו הינו : 27.88 מ"ר. ש. שירות :		

ללא תוספת שטחי שירות. מרפסות גג : מוצעת מרפסת גג בשטח של 9.15 מ"ר. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 19/03/2023. שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2023. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח יתרת שטחים לניצול מהתב"ע החלקה בחלקה ומכח הקלות כמותיות עפ"י השטחים המוצגים בבקשה לכאורה לא נמצאה חריגה לשטחי הבניה המותרים אך בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצגת בתכנית הינה סגורה ומקורה כאשר אושרה בהיתר מס' 1996/428.2 כמרפסת סוכה ובחתך ניכר כי הינה לא מקורה כלל. הומצאו תנאים טרם דיון וכן התקבלו 66% חתימות שכנים לבקשה הנידונה.		

עפ"י האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת זו ונדרשת תכנית מתוקנת. יש לתקן את התכנית עפ"י הערות המסומנות בהרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגד הינם כי לא ברורה לו הגישה לגג המשותף ומיקום הדודים בגג. כן כי אינו ברור למתנגד אם הבקשה המוצעת אינה פוגעת בזכויותיו שלו למימוש בעתיד. זכויות הבניה המוצעות בבקשה הינן מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות שחולקו באופן שווה לכלל הדיירים בחלקה. לעניין הדודים בגג לא ברור מהיכן הגישה כיום עפ"י המוצג בהרמוניקה וע"כ נדרש להבהיר נושא זה כחלק מהתיקונים לבקשה.		
הקלה בגובה - הקלה כמותית 6% חלק יחסי - הקלה עבור קומה נוספת 2.5% קומה נוספת חלק יחסי - הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות -	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ואושר בועדת משנה מתאריך 17/07/2024.

כחלק מהשלמת תנאים לקבלת היתר נדרש המבקש להרוס סגירה וקירוי מרפסת זיז קיימת במפלס +0.00.

המרפסת הנ"ל מאושרת כמרפסת סוכה בהיתר מס' 50400 בתיק רישוי מס' 1996/428.02

כאשר בפועל נבנתה כמרפסת מקורה ולא סוכה.

מפניה של המבקש לדרג המקצועי ומפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף בנושא, נמצא כי ניתן להכשיר את

הקירוי הקיים ע"ג המרפסת בהתאם לתקנות מרפסת זיז מקורה עד 14/12 מ"ר.

עבור הכשרת המרפסת יש לחשב בקוד הרלוונטי -מרפסת מקורה ולסמן בפוליון אדום.

כמו כן בהתיעצות מול מנהל האגף מתקבל כי נושא הפרסום די מתייתר לאור זאת שהסגירה קיימת ואין בה

כדי להשפיע כהוא זה על בעלי הזכויות במגרש או הגובלים.

יצוין כי בבחינה מול האפשרויות להכשיר את המרפסת המקורה נמצא כי האופציה היחידה האפשרית הינה כמרפסת זיז מקורה וסגירה באלומניום וזכוכית.

לענין הסגירה באלומניום וזכוכית אזי ע"פ סעיף 8 י"א: "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"

הסגירה קיימת ע"ג מעקה בנוי באבן מסותתת בהיתר מס' 1996/428.02.

מעבר להכשרה זו של קירוי וסגירת המרפסת באלומניום וזכוכית, יתר הבקשה נותרה כפי שאושרה בתאריך 17/07/2024

יש לבצע תיקונים בהתאם להרמוניקה c

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2022/0095.03</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הוספת מבנה מעלית פנימית למבנה ציבורי קיים המשמש למעונות יום- לצורך הנגשתו. היתר ע"פ ת.ב. 1365א
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף חברה באמצעות מוריה-חברה לפיתוח בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל פרידמן יורם
מתכנן השלד	בסול ויסאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליעזר הגדול 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	219	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1365א	תחילת תוקף	24/05/1979	2	שטח לבניין ציבורי	2254

תאור הבקשה

תיק 2022/95.03 אליעזר הגדול 4 גוננים – מבנה ציבור מעונות יום

גושים : 30143

חלקות : 219, 201

מהות הבקשה :

מדובר במבנה ציבור קיים המשמש למעונות יום ובו 2 קומות מעל קומת מרתף. בבקשה מוצעת תוספת מעלית פנימית לצורך נגישות ושינויים בקירות פנים.

להלן תיאור הבקשה :

מוצעת מעלית פנימית במרכז המבנה ממפלס קומת מרתף 3.20 - עד קומה ראשונה במפלס +2.08 .

המעלית מוצעת עבור נגישות לשימוש מעונות יום.

בנוסף בקומת הכניסה מוצעים שינויים בקירות פנימיים והגדלת פתח יציאה בחזית מזרחית.

היתרים קודמים :

-היתר בתיק 2022/95.01 הופק בתאריך 30/08/2023 עבור בית ספר הקיים במתחם : "תוספת אולם התכנסות, חדרי ספח והרחבות במבנה קיים".

*יצוין כי תיקים קודמים במבנה זה טופלו ע"י האגף למבני ציבור. תיק זה נבחן ע"י אגף הרישוי בהנחיית מהנדס העיר ומנהל האגף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות 219 ו-201 המיועדות למבנים ומוסדות ציבור והינן בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. הושלמה חתימת מחלקת נכסים וחתימת אגף חברה בעירייה כמבקשי הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצעת מעלית פנימית לנגישות וכן שינויים פנימיים במבנה ציבור המשמש למעונות יום - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ומעליות שיושלמו בשלב אישורי גורמים. - יש להציג תכנית מפורטת של החללים אותם מנגישה המעלית

המוצעת. חוות דעת אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1365א תחילת תוקף : 24/05/1979 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1365 תחילת תוקף 25/01/1968 ייעוד שטח לבניין ציבורי. תכנית מתאר 62. אישורי מחלקות העיריה : הבקשה לא הופנתה לקבלת אישורים לבקרה מרחבית (שפ"ע ומבני ציבור) וזאת באישור מנהל האגף. בנוסף, לבקשה לא נדרש תיק מידע ומפת מדידה בהנחיית מנהל האגף להיתרי נגישות. חו"ד אגף הרישוי : מוצעת מעלית פנימית במרכז המבנה ממפלס קומת מרתף 3.20- עד קומה ראשונה במפלס 2.08+ וכן שינויים בקירות פנימיים לצורך פיר המעלית, גודל המעלית המוצעת הינו 3 מ"ר. מוצעת הגבת המבנה באיזור פיר המעלית ב-80 ס"מ מעל הגובה הקיים. תכנית החלה במתחם כפופה למתאר 62, ללא הגבלה בגובה	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

למבני ציבור – אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ומעליות שיושלמו בשלב אישורי גורמים. בנוסף בקומת הכניסה מוצעים שינויים בקירות פנימיים והגדלת פתח יציאה בחזית מזרחית – מדובר בשינויים ללא תוספת שטחים - אין מניעה לאשר. - יש להציג תכנית מפורטת של החללים אותם מנגישה המעלית המוצעת, לא הוצגה בהרמוניקה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

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 משרד הבריאות	4
	אישור שירותי הכבאות	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת מעלית פנימית לנגישות וכן שינויים פנימיים במבנה ציבור המשמש למעונות יום - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ומעליות שיושלמו בשלב אישורי גורמים.

- יש להציג תכנית מפורטת של החללים אותם מנגישה המעלית המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2023/0470.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת 2 מבנים צמודים לצורך חיזוק הבניינים עפ"י תמ"א 38 - הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אמיניאן שלום
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יקים 5, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	99	לא
30091	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959	5143	אזור מגורים 2	
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959	5144	אזור מגורים 2	
66019	תחילת תוקף	25/06/2016			
66019	תחילת תוקף	25/06/2016			
66019	תחילת תוקף	25/06/2016	02	מגורים ג	91.5
66019	תחילת תוקף	25/06/2016	03	מגורים ג	145

תאור הבקשה

ת.ב. 23/470 רחוב יקים 5 – תמ"א 38

גוש : 30091

חלקות : 98,99

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין היסטורי על שתי חלקות 98 ו-99. בחלקה 98 קיימות 3 יח"ד על פני 2 קומות ובחלקה 99 קיימות 2 יח"ד על פני 2 קומות. סה"כ קיימות 5 יח"ד. ע"פ תיק תיעוד(הלוקה בחסר), נראה כי בחלקה 99 קיימת קומת מרתף ואחסנה. מוצע בניין חדש בכל חלקה. בחלקה 98 מוצע בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף הכולל בו 5 יח"ד חדשות. בחלקה 99 מוצע בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף הכולל 4 יח"ד חדשות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות סה"כ 2 הבניינים 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

חלקה 98 :

מפלס 4.65 - קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 4 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 2.45 - קומת קרקע – בקומה זו מוצע מעבר חדש לבניין לחדר מדרגות חדש. בקומה זו מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת כניסה הן מבפנים המבנה ומחוץ למבנה.

מפלס +0.60 קומה א' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +3.65 קומה ב' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +7.00 קומה ג' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +10.36 חלל גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

חלקה 99 :

מפלס 4.65 - קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 5 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 2.45 - קומת קרקע – בקומה זו מוצע מעבר חדש לבניין לחדר מדרגות חדש. בקומה זו מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת כניסה הן מבפנים המבנה ומחוץ למבנה.

מפלס +0.60 קומה א' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +3.65 קומה ב' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +7.00 קומה ג' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +10.36 קומה ד' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +13.36 חלל גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קיים תיק תיעוד לפיו הבניין קיים משנות ה-30 (תיק התיעוד לוקה בחסר).

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 66019 משנת 2016 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג'. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת צחי רוזליס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה החדשה המוצעת ובאם נדרש לפרסמה ובאם נדרש אישור איכות סביבה עדכני בהתאם לחפירה המוצעת עבור החניה. חוו"ד הסדרי תנועה לאחר שהתקבלה תכנית מעודכנת המציעה הסדרי תנועה חדשים, התקבלה חוו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה המאשרת את הבקשה בתאריך 17.11.2025 ולפיה המחלקה מאשרת את הבקשה. עבור 9 יח"ד חדשות נדרש ע"פ תקן פ מקומות חניה. בבקשה מוצעות 9 חניות ע"י מתקן חניה רובוטי. יובא להכרעת ועדה באם נדרש אישור נוסף של המחלקה לאיכות סביבה מאחר ומבוצעת חפירה נוספת מתחת לקומת המחסנים לטובת החניה המוצעת. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה חוו"ד מעודכנת מתכנון עיר לתכנון החניה החדשה המוצעת. אך בחוו"ד משלב תכנון עיר הובהר כי מדובר בבניין חדש ללא אלמנטים שימוריים ועל כן אין מניעה מלנסות ולייצר מקומות חניה. בהתאם לאמור, עורכת הבקשה עדכנה את התכנית ובה היא מציעה 9 מקומות חניה ע"פ תקן. חישוב שטחים

השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן: עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמות. יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח		

3(חלקה 98) ו5 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר. תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 66019 תחילת תוקף : 25/06/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 7.8.2022 חו"ד מחלקת שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה וזאת בהתאם לועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.7.2020 ובכפוף לשינויים הבאים : יש להציג את החזית הדרומית בחלקה 99 לשימור. יש להציג פריסת גדרות ובפרט את החזית הדרומית בהתאם להנחיות המפורטות בהמלצתם. חו"ד הועדה המחוזית המבנה אינו מצוי בתחום העיר ההיסטורית ואינו מצוי בתחום אזורי שימור ועל כן לא נדרשת חו"ד מחוזית. חו"ד הסדרי תנועה לאחר שהתקבלה תכנית מעודכנת המציעה הסדרי תנועה חדשים, התקבלה חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה המאשרת את הבקשה בתאריך 17.11.2025 ולפיה המחלקה מאשרת את	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה. עבור 9 יח"ד חדשות נדרש ע"פ תקן פ מקומות חניה. בבקשה מוצעות 9 חניות ע"י מתקן חניה רובוטי. יובא להכרעת ועדה באם נדרש אישור נוסף של המחלקה לאיכות סביבה מאחר ומבוצעת חפירה נוספת מתחת לקומת המחסנים לטובת החניה המוצעת. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה חו"ד מעודכנת מתכנון עיר לתכנון החניה החש המוצע. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת לתב"ע מאושרת 66019 לעניין גובה ומספר קומות. ע"פ תב"ע מאושרת מס' 66019 תוספת קומות ויח"ד על הבינוי הקיים בחלקות 97-100, ניתן לבנות בחלקה 99 4 קומו למגורים מעל קומת קרקע בגובה 2.15 למחסנים. הבקשה מציעה הריסה מלאה של הבינוי הקיים. בחלקה 99 מוצעת בנייה של חמש קומות מלאות למגורים מעל הקרקע וקומת מחסנים בתת הקרקע. על אף החריגה מתכנית 66019, לאור הריסת ובניית המבנה מחדש, ניתן לאשר את הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הקרקע מבלי לפגוע בגובה הסופי של המבנה הכולל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בנייה בקיר משותף לחלקות 98 ו99. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו1 מטרים לחזית צידית. הבקשה המוצעת הינה בתחום קווי בניין תמ"א. כמו כן, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תכנית 66019.		

חישוב שטחים		
השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן: עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמות. יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם.		
מחסנים		

מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3 (חלקה 98) ו 5 עבור תא שטח 2 (חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יחיד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר. תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון לחלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שימור, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	18/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שימור, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,	09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 66019 תחילת תוקף : 25/06/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 7.8.2022. חו"ד מחלקת שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה וזאת בהתאם לועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.7.2020 ובכפוף לשינויים הבאים : יש להציג את החזית הדרומית בחלקה 99 לשימור. יש להציג פריסת גדרות ובפרט את החזית הדרומית בהתאם להנחיות המפורטות בהמלצתם. חו"ד הועדה המחוזית המבנה אינו מצוי בתחום העיר ההיסטורית ואינו מצוי בתחום אזורי שימור ועל כן לא נדרשת חו"ד מחוזית. חו"ד הסדרי תנועה מבוקשות 8 יח"ד חדשות. מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. מדובר בבנייה חדשה בבניינים אשר אינם מוגדרים לשימור. *יש לציין כי התייחסות מחלקת הסדרי תנועה היא עבור 8 יח"ד ולא 9 יח"ד כפי שמוצע בתכנית.	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצעות 9 יח"ד חדשות עד גודל של 95 מ"ר, במסגרת הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית בניין חדש לגמרי תחתיו. ע"פ תקן חניה נדרשת תוספת של 9 מקומות חניה. לא מוצעת חניה כלל בפרויקט, על אף שמדובר במבנה חדש לחלוטין ללא חלקי מבנה לשימור. יש להתייחס לחו"ד תוש"יה המתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. יש להציג פתרון חניה עבור 9 חניות בתת קרקע ע"פ התקן בתאום עם מחלקת תוש"יה ותכנון. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת לתב"ע מאושרת 66019 לעניין גובה ומספר קומות. ע"פ תב"ע מאושרת מס' 66019 תוספת קומות ויח"ד על הבינוי הקיים בחלקות 100-97, ניתן לבנות בחלקה 99 4 קומו למגורים מעל קומת קרקע בגובה 2.15 למחסנים. הבקשה מציעה הריסה מלאה של הבינוי הקיים. בחלקה 99 מוצעת בנייה של חמש קומות מלאות למגורים מעל הקרקע וקומת מחסנים בתת הקרקע. על אף החרגה מתכנית 66019, לאור הריסת ובניית המבנה מחדש, ניתן לאשר את הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הקרקע מבלי לפגוע בגובה הסופי של המבנה הכולל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בנייה בקיר משותף לחלקות 98 ו99. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבקשה המוצעת הינה בתחום קווי בניין תמ"א. כמו כן, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תכנית 66019.		

חישוב שטחים השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן: עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמות. יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם.		

מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו5 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יחיד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר. תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון לחלחול		

אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים).	24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 66019 תחילת תוקף : 25/06/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 7.8.2022. חו"ד מחלקת שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה וזאת בהתאם לועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.7.2020 ובכפוף לשינויים הבאים : יש להציג את החזית הדרומית בחלקה 99 לשימור. יש להציג פריסת גדרות ובפרט את החזית הדרומית בהתאם להנחיות המפורטות בהמלצתם. חו"ד הועדה המחוזית המבנה אינו מצוי בתחום העיר ההיסטורית ואינו מצוי בתחום אזורי שימור ועל כן לא נדרשת חו"ד מחוזית.	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הסדרי תנועה מבוקשות 8 יח"ד חדשות. מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. מדובר בבנייה חדשה בבניינים אשר אינם מוגדרים לשימור. *יש לצין כי התייחסות מחלקת הסדרי תנועה היא עבור 8 יח"ד ולא 9 יח"ד כפי שמוצע בתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצעות 9 יח"ד חדשות עד גודל של 95 מ"ר, במסגרת הריסה מלאה של המבנה הישן ובנית בניין חדש לגמרי תחתיו. ע"פ תקן חניה נדרשת תוספת של 9 מקומות חניה. לא מוצעת חניה כלל בפרויקט, על אף שמדובר במבנה חדש לחלוטין ללא חלקי מבנה לשימור. יש להתייחס לחוו"ד תוש"יה המתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. יש להציג פתרון חניה עבור 9 חניות בתת קרקע ע"פ התקן בתאום עם מחלקת תוש"יה ותכנון. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת לתב"ע מאושרת 66019 לעניין גובה ומספר קומות. ע"פ תב"ע מאושרת מס' 66019 תוספת קומות ויח"ד על הבינוי הקיים בחלקות 97-100, ניתן לבנות בחלקה 99 4 קומות למגורים מעל קומת קרקע בגובה 2.15 למחסנים. הבקשה מציעה הריסה מלאה של הבינוי הקיים. בחלקה 99 מוצעת בנייה של חמש קומות מלאות למגורים מעל הקרקע וקומת מחסנים בתת הקרקע. על אף החריגה מתכנית 66019, לאור הריסת ובניית המבנה מחדש, ניתן לאשר את הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הקרקע מבלי לפגוע בגובה הסופי של המבנה הכולל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות.		

בנייה בקיר משותף לחלקות 98 ו 99. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו 2 מטרים לחזית צידית. הבקשה המוצעת הינה בתחום קווי בניין תמ"א. כמו כן, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תכנית 66019. חישוב שטחים השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל 2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל 2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן: עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמות.		

יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו 51 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יחיד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר. תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן		

בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בניה בקיר משותף לחלקות גובלות.	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13

14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
19	הגשת ערבות בנקאית בסך 27,621.95 ש"ח בעבור שימור העצים
20	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראי

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה החדשה המוצעת ובאם נדרש לפרסמה ובאם נדרש אישור איכות סביבה עדכני בהתאם לחפירה המוצעת עבור החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

לאחר שהתקבלה תכנית מעודכנת המציעה הסדרי תנועה חדשים, התקבלה חו"ד מעודכנת מהסדרי תנועה המאשרת את הבקשה בתאריך 17.11.2025 ולפיה המחלקה מאשרת את הבקשה. עבור 9 יח"ד חדשות נדרש ע"פ תקן פ מקומות חניה. בבקשה מוצעות 9 חניות ע"י מתקן חניה רובוטי.

יובא להכרעת ועדה באם נדרש אישור נוסף של המחלקה לאיכות סביבה מאחר ומבוצעת חפירה נוספת מתחת לקומת המחסנים לטובת החניה המוצעת.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לא התקבלה חו"ד מעודכנת מתכנון עיר לתכנון החניה החדשה המוצעת. אך בחו"ד משלב תכנון עיר הובהר כי מדובר בבניין חדש ללא אלמנטים שימוריים ועל כן אין מניעה מלנסות ולייצר מקומות חניה.

בהתאם לאמור, עורכת הבקשה עדכנה את התכנית ובה היא מציעה 9 מקומות חניה ע"פ תקן.

חישוב שטחים

השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן : באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר.

באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר.

באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר.

באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר.

סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר.

סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן :

עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר.

עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר.

סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמותר.

יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח.

שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם.

מחסנים

מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו5 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד עבור כל בניין בחלקה שלו.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר.

תברואה

לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת.

ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר.

עצים

קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר.

תשתיות

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2020/0433.01</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים לתמ"א 38 - סגירת קומת עמודים. בקשת המשך לתיק 2020/433
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברזאני נדב
עורך הבקשה	אדריכל נתן אלדד
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

יפה נוף 25, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	133	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1124א	תחילת תוקף	08/05/1975			
1211	תחילת תוקף	05/11/1964			
2990	תחילת תוקף	28/10/1982			
314708	אושרה	27/10/2015			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

בתאריך 31.08.2022 הופק היתר בניה בתיק מס' 2020/433. 00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות ו 4 יחיד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים:

מפלס 2. 37 - : הרחבת יח"ד מס' 1 ע"י סיפוח קומת העמודים הקיימת.

מפלס 2.00 - : פריצת חלון מחסן מס' 1 והפיכתו לדלת על מנת ליצר כניסה חיצונית למחסן ואטימת הפתח מקומת המחסנים המשותפת.

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.

חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים.

חוות דעת גורמים טרם דיון :

איכות סביבה – לא נדרש

שפ"ע – טרם אושר.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה מפלס 2. 37 - : הרחבת יח"ד מס' 1 ע"י סיפוח קומת העמודים הקיימת – ניתן לאשר שטחים אלו מכח התכנית סעיף 4.1.2.1 - "סגירה ומלוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות". - לא ניתן לאשר את תוספת השטחים מאחר והבניין חוזק ולא קיימת תכנית שמכוחה ניתן לאשר שטחים אלו. בנוסף למבנה הנ"ל הופקה תעודת גמר בתאריך 27/02/25 ותיק הרישוי לשינויים המוצעים נפתח ב- 10/04/25 על כן לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 מאחר וכאמור בניית הבניין הושלמה. מפלס 2.00 - : פריצת חלון מחסן מס' 1 והפיכתו לדלת על מנת ליצר כניסה חיצונית למחסן ואטימת הפתח מקומת המחסנים המשותפת – עפ"י הנחיות מרחביות גישה למחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף – לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסן יש להשאיר את הכניסה כפי שקיים. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבלו התנגדויות 5 להלן עיקרן : "לא קיימת גישה לשטח המשותף הכולל מערכות גז וכד', כל עוד

לא יתוקן הם מתנגדים לבקשה". סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 314708 תחילת תוקף : 27/10/2015 ייעוד הקרקע : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים. חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לא נדרש שפ"ע – טרם אושר. חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 2. 37 - : הרחבת יח"ד מס' 1 ע"י סיפוח קומת העמודים הקיימת – ניתן לאשר שטחים אלו מכח התכנית סעיף 4.1.2.1 - "סגירה ומלוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות". – לא ניתן לאשר את תוספת השטחים מאחר והבניין חוזק ולא קיימת תכנית שמכוחה ניתן לאשר שטחים אלו. בנוסף למבנה הנ"ל הופקה תעודת גמר בתאריך 27/02/25 ותיק	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

הרישוי לשינויים המוצעים נפתח ב- 10/04/25 על כן לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 מאחר וכאמור בניית הבניין הושלמה. מפלס -2.00 : פריצת חלון מחסן מס' 1 והפיכתו לדלת על מנת ליצר כניסה חיצונית למחסן ואטימת הפתח מקומת המחסנים המשותפת – עפ"י הנחיות מרחביות גישה למחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף – לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסן יש להשאיר את הכניסה כפי שקיים. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבלו התנגדויות 5 להלן עיקרן: "לא קיימת גישה לשטח המשותף הכולל מערכות גז וכד', כל עוד לא יתוקן הם מתנגדים לבקשה". סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

מפלס 2. 37 - : הרחבת יח"ד מס' 1 ע"י סיפוח קומת העמודים הקיימת – ניתן לאשר שטחים אלו מכח התכנית סעיף 4.1.2.1 - "סגירה ומלוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות". - לא ניתן לאשר את תוספת השטחים מאחר והבניין חוזק ולא קיימת תכנית שמכוחה ניתן לאשר שטחים אלו.

בנוסף למבנה הנ"ל הופקה תעודת גמר בתאריך 27/02/25 ותיק הרישוי לשינויים המוצעים נפתח ב- 10/04/25 על כן לא ניתן לאשר תוספת שטחים מכח תמ"א 38 מאחר וכאמור בניית הבניין הושלמה.

מפלס -2.00 : פריצת חלון מחסן מס' 1 והפיכתו לדלת על מנת ליצר כניסה חיצונית למחסן

ואטימת הפתח מקומת המחסנים המשותפת – עפ"י הנחיות מרחביות גישה למחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף – לא ניתן לאשר כניסה חיצונית למחסן יש להשאיר את הכניסה כפי שקיים.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. התקבלו התנגדויות 5 להלן עיקרן:

"לא קיימת גישה לשטח המשותף הכולל מערכות גז וכד', כל עוד לא יתוקן הם מתנגדים לבקשה".

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0008.00</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תמ"א 38- בנית מרפסות וממדים תוספת יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברת מיכלין סיטי בע"מ
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב חיים מיכל מיכלין 3, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	384	כ
30341	383	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

מפלס 6.35- קומה 1- : מוצע חדר משאבות ומאגר מים בחלקו הצפוני של הבניין כאשר הגישה אליו הינה באמצעות סולם היורד מקומת הקרקע.

שטח חדר המשאבות הינו 7.63 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 03/04/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	כעת עולה הבקשה לדיון נוסף עקב תוספת חדר משאבות ומאגר מים עפ"י דרישת רשות מוסמכת במהלך מלוי תנאים לסגירת

התיק. מפלס 6.35 - קומה 1- : מוצע חדר משאבות ומאגר מים בחלקו הצפוני של הבניין כאשר הגישה אליו הינה באמצעות סולם היורד מקומת הקרקע. הנ"ל מוצע בתחום קווי הבניין. שטח חדר המשאבות הינו 7.63 מ"ר – אין מניעה מלאשר את המוצע מאחר והנ"ל מוצע עפ"י דרישת רשות מוסמכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 03/04/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת עולה הבקשה לדיון נוסף עקב תוספת חדר משאבות ומאגר מים עפ"י דרישת רשות מוסמכת במהלך מלוי תנאים לסגירת התיק. מפלס 6.35 - קומה 1- : מוצע חדר משאבות ומאגר מים בחלקו הצפוני של הבניין כאשר הגישה אליו הינה באמצעות סולם היורד מקומת הקרקע. הנ"ל מוצע בתחום קווי הבניין. שטח חדר המשאבות הינו 7.63 מ"ר – אין מניעה מלאשר את המוצע מאחר והנ"ל מוצע עפ"י דרישת רשות מוסמכת.	24/11/2025	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. במעמד הוועדה הוצגה פנייה מאת המבקשים. להלן התייחסות	03/04/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה לפנייה : לעניין החניה – לאור חו"ד הסדרי תנועה בה הוחלט לשלם כופר חניה עבור 11 מקומות, פנה המבקש וביקש מהועדה להעביר את ההחלטה לנושא זה לוועדה המחוזית וזאת לצורך קבלת הפחתה או ביטול של תקן החניה במקום. הועדה המקומית מאשרת זאת. לעניין חריגה מקווי בניין בחזית צידית לטובת שטח ממ"ד באגף החדש – לאחר בחינה נוספת של קווי הבניין ע"י הצוות המקצועי, עולה כי ניתן לאשר את החריגה בקווי הבניין וזאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 המאפשרת בינוי בקו 0 בקו בניין צידי. על כן, אין מניעה מלאשר את החריגה הנ"ל. לעניין מחסן עבור המסחר – התקבלה פנייה המבקשת לא לבטל את המסחר. הצוות המקצועי לא ביקש לבטלו, אלא לחשבו כשטח עיקרי. לאור העובדה כי ישנה חריגה בשטחים, אז עומדת בפני המבקש האופציה להחליט באם לחשב את המחסן כעיקרי, או לבטלו. שינויים בחזית – אין מניעה לאשר. השינויים אינם משפיעים על שכנים מאחר ואינם פונים לחלקות מגורים. ביטול חדר טרפו' – בשלב פתיחת תיק התקבל אישור חברת החשמל ובו צוין כי נדרש לעשות חדר טרפו'. על כן, לא ניתן לאשר את ביטולו ויש להשאיר את חדר הטרפו' בבקשה ולקבל עבורו אישור חברת החשמל בשלב סגירת תיק. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ' חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית קדמית מזרחית – 2 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט 4 עמודות ממ"דים בחזיתות צפונית, דרומית (2) ומזרחית פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר (ראה סעיף ממ"דים) מוצע קורות דקורטיביות החורגות מקווי הבניין לא ניתן לאשר ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. בנוסף, עבור האגף החדש ישנה חריגה עבור ממ"דים בקו בניין צידי. ניתן לאשר את החריגה הנ"ל וזאת בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38 המאפשרת בינוי בקו 0 בקו בניין צידי. מסחר : עפ"י סעיף 4.1.2.1.3 הקמת אגף חדש למבנה מיועד עבור יח"ד ולא מסחר. בהתאם לחו"ד משפטית שניתנה, אין מניעה מלאפשר את המסחר המוצע מתחת לאגף החדש וזאת בהתאם לסעיף 4.1.1. ב' בתכנית 10038 המתיר שימוש בהתאם לתכניות המאושרות במקום.		

מחסן עבור המסחר יחשב כעיקרי, או לחלופין יבוטל במידה ואין יתרת שטחים. מעלית וח. מדרגות : מוצע מעלית ומבואה עבור גישה למדרגות הקיימות, ובאגף החדש מוצע מעלית וחדר מדרגות חדש בתחום קווי הבנין ועפ"י הוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 625 מ"ר, נראה כי ישנה חריגה בשטחים המותרים. יש לצמצם חריגה. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש להציג קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. מחסנים : מוצע 10 מחסנים (9 עבור יח"ד ו-1 עבור המסחר) בשטח העולה על 8% המותרים, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר יש להנמיך את גובה הקומה ל-2.20 מ'. לא ניתן לאשר מחסנים מס' 16 ו-17 מאחר והינם עיליים ללא פרסום הקלה להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו במועד פתיחת התיק. מרפסות : מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל-1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : יש לשפר את תכנון המרפסות המוצע באופן יותר רגולרי שיתרום לנראות ואחידות חזית המבנה. מאחר והמבנה עם שתי חזיתות ראשיות לרחוב יש חשיבות בתכנון מרפסות בצורה מיטבית התוכנית מציעה מרפסות מוגבהות לדירה 1 ו-2 במפלס הקרקע לכיוון רחוב מיכלין ממערב, יש לבטל את המרפסות המוגבהות, דירות אלו מקבלות		

תוספת מרפסות בחזית המזרחית. תברואה עפ"י הוראת מחלקת תברואה סוכם 4 עגלות 1100 ל' וקרטונייה פיתוח שטח תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. חו"ד תכנון עיר : יש להשלים תוכנית פיתוח במפלס רחוב מיכלין, מפלסים בחניה רצועת גינון ועצים לשתילה לכיוון הרחוב בחלק הפנוי מבינוי עצים חו"ד תכנון עיר : יש לסמן שתילת עצים בוגרים גם בחזית לרחוב מיכלין \ עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פריסת גדרות פריסת גדר מזרחית יש לתאם לתוכנית מפלס קומת קרקע ולסמן את הערוגה המוצעת לאורך הרחוב. יש לסמן מעקה בטיחות בין מתקן החניה למדרכה הסמוכה כחלק מפריסת גדר מערבית לרחוב מיכלין יש להציע פריסת גדרות לכל החזיתות נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית מוצע תוספת יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 מתוכן 6 יח"ד קטנות מ 45 מ"ר ע"פ תקן נדרש 18 מק"ח מוצע 8 מק"ח - 1 מתוך ה 8 מחוץ לגבול החלקה וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית רשאית לפטור או להקל מהנדרש ע"פ תקן תקן 5166 ב סעיף 2.6 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתחום התוכנית ישנן 6 מקומות חניה מאושרות בהיתר. התוכנית מוסיפה 11 יח"ד חדשות ומסמנת 7 מקומות חניה מתוכם 6 במכפיל חניה וחניה עילית נוספת. נדרשות 12 חניות לפי תקן חניה במקום. בהתאם להמלצת חו"ד תושי"ה, יש לשלם קרן חניה חניון צומת בייט עבוור 11 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי יש לסמן מעקה בטיחות בין מתקן החניה למדרכה הסמוכה כחלק מפריסת גדר מערבית לרחוב מיכלין חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – סוכס 4 עגלות 1100 ל' וקרטונייה חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 14.12.2024	27/03/2025	חוות דעת תכנונית

התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנון באזור במס' קומות- 7 קומות מעל רחוב (חריגה נקודתית וזניחה) ותואמת למדיניות באחוזי בניה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, תוספת חנות ו11 יח"ד חדשות מעבר ל6 יח"ד קיימות, בניית אגף חדש בן 4 קומות על קרקעות ותוספת קומה חדשה מעל בניין קיים בן 4 קומות על קרקעות . הקלה בגין בניית מחסן בשטח מעל 8% ועד 20 מ"ר . הקלה מקו בנין בגין בניית ממ"ד . הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ' חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית קדמית מזרחית – 2 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט 4 עמודות ממ"דים בחזיתות צפונית, דרומית (2) ומזרחית פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר (ראה סעיף ממ"דים) מוצע קורות דקורטיביות החורגות מקווי הבניין לא ניתן לאשר ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. מסחר : עפ"י סעיף 4.1.2.1.3 הקמת אגף חדש למבנה מיועד עבור יח"ד ולא מסחר יש להמתין לחוות דעת משפטית לעניין זה האם ניתן לאשר מסחר בקומת הקרקע. מחסן עבור המסחר יחשב כעיקרי – מאחר וקיימת חריגה בשטחים לא ניתן לאשר שטח זה. מעלית וח. מדרגות : מוצע מעלית ומבואה עבור גישה למדרגות הקיימות, ובאגף החדש מוצע מעלית וחדר מדרגות חדש בתחום קווי הבניין ועפ"י הוראות התכנית – אין מניעה מלאשר.		

קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38, כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה חלקית תוספות הבניה המוצעות ליח"ד הקיימת ותוספת יח"ד עומדות בדרישה ואין מניעה מלאשר. קומות חדשות קומה ה – חדשה בה מוצעת יח"ד חדשה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 625 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 715 מ"ר קיימת חריגה של כ- 24 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. שטח הדירות החדשות : "שטח של 2 מיח"ד החדשות יהיה גודל של עד 80 מ"ר" – המוצע עומד בדרישה. יח"ד חדשה בקומת העמודים המפולשת : חו"ד תכנון עיר : מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת ומגביה מפלס גינה קיימת לרחוב עוזיאל יש לצמצם את רוחב החצר ולשמור על רוחב ערוגת גינון לכיוון הרחוב במפלס 804.8 ממ"ד : מוצע 4 עמודת ממ"דים בחזיתות צפונית, דרומית (2) ומזרחית כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בכל החזיתות, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר בחזית הצפונית והמזרחית, בחזית דרומית (צידית) מאחר ומדובר באגף החדש לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המאושרים.		

קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש להציג קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. מחסנים : מוצע 10 מחסנים (9 עבור יח"ד ו-1 עבור המסחר) בשטח העולה על 8% המותרים, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר יש להנמיך את גובה הקומה ל-2.20 מ'. לא ניתן לאשר מחסנים מס' 16 ו-17 מאחר והינם עיליים ללא פרסום הקלה להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו במועד פתיחת התיק. מרפסות : מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל-1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : יש לשפר את תכנון המרפסות המוצע באופן יותר רגולרי שיתרום לנראות ואחידות חזית המבנה. מאחר והמבנה עם שתי חזיתות ראשיות לרחוב יש חשיבות בתכנון מרפסות בצורה מיטבית התוכנית מציעה מרפסות מוגבהות לדירה 1 ו-2 במפלס הקרקע לכיוון רחוב מיכלין ממערב, יש לבטל את המרפסות המוגבהות, דירות אלו מקבלות תוספת מרפסות בחזית המזרחית. תברואה עפ"י הוראת מחלקת תברואה סוכם 4 עגלות 1100 ל' וקרטונייה פיתוח שטח תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תוכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.		

חו"ד תכנון עיר : יש להשלים תוכנית פיתוח במפלס רחוב מיכלין, מפלסים בחניה רצועת גינון ועצים לשתילה לכיוון הרחוב בחלק הפנוי מבינוי התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה עצים חו"ד תכנון עיר : יש לסמן שתילת עצים בוגרים גם בחזית לרחוב מיכלין \ עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פריסת גדרות פריסת גדר מזרחית יש לתאם לתוכנית מפלס קומת קרקע ולסמן את הערוגה המוצעת לאורך הרחוב. יש לסמן מעקה בטיחות בין מתקן החניה למדרכה הסמוכה כחלק מפריסת גדר מערבית לרחוב מיכלין יש להציע פריסת גדרות לכל החזיתות התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית מוצע תוספת יח"ד במסגרת תמ"א 1-38 מתוכן 6 יח"ד קטנות מ 45 מ"ר ע"פ תקן נדרש 18 מק"ח מוצע 8 מק"ח - 1 מתוך 8 מחוץ לגבול החלקה וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית רשאית לפטור או להקל מהנדרש ע"פ תקן 5166ב סעיף 2.6 בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתחום התוכנית ישנן 6 מקומות חניה מאושרות בהיתר. התוכנית מוסיפה 11 יח"ד חדשות ומסמנת 7 מקומות חניה מתוכם 6 במכפיל חניה וחניה עילית נוספת. נדרשות 12 חניות	27/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

לפי תקן חניה במקום. בהתאם להמלצת חו"ד תושי"ה, יש לשלם קרן חניה חניון צומת בייט עבד 11 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פזי יש לסמן מעקה בטיחות בין מתקן החניה למדרכה הסמוכה כחלק מפריסת גדר מערבית לרחוב מיכלין חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – סוכס 4 עגלות 1100 ל' וקרטונייה חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 14.12.2024 התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות תכנון באזור במס' קומות- 7 קומות מעל רחוב (חריגה נקודתית וזניחה) ותואמת למדיניות באחוזי בניה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, תוספת חנות ו11 יח"ד חדשות מעבר ל6 יח"ד קיימות, בניית אגף חדש בן 4 קומות על קרקעיות ותוספת קומה חדשה מעל בניין קיים בן 4 קומות על קרקעיות . הקלה בגין בניית מחסן בשטח מעל 8% ועד 20 מ"ר . הקלה מקו בניה בגין בניית ממ"ד . הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5 מ' קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מ' חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית קדמית מזרחית – 2 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט 4 עמודות ממ"דים בחזיתות צפונית, דרומית (2		

ומזרחית פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר (ראה סעיף ממ"דים) מוצע קורות דקורטיביות החורגות מקווי הבניין לא ניתן לאשר ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. מסחר : עפ"י סעיף 4.1.2.1.3 הקמת אגף חדש למבנה מיועד עבור יח"ד ולא מסחר יש להמתין לחוות דעת משפטית לעניין זה האם ניתן לאשר מסחר בקומת הקרקע. מחסן עבור המסחר יחשב כעיקרי – מאחר וקיימת חריגה בשטחים לא ניתן לאשר שטח זה. מעלית וח. מדרגות : מוצע מעלית ומבואה עבור גישה למדרגות הקיימות, ובאגף החדש מוצע מעלית וחדר מדרגות חדש בתחום קווי הבניין ועפ"י הוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38, כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה חלקית תוספות הבניה המוצעות ליח"ד הקיימות ותוספת יח"ד עומדות בדרישה ואין מניעה מלאשר. קומות חדשות קומה ה – חדשה בה מוצעת יח"ד חדשה. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 625 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 715 מ"ר קיימת חריגה של כ- 24 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.		

שטח הדירות החדשות : "שטח של 2 מיח"ד החדשות יהיה גודל של עד 80 מ"ר" – המוצע עומד בדרישה. יח"ד חדשה בקומת העמודים המפולשת : חוו"ד תכנון עיר : מוצעת יח"ד בקומת עמודים מפולשת ומגביה מפלס גינה קיימת לרחוב עוזיאל יש לצמצם את רוחב החצר ולשמור על רוחב ערוגת גינון לכיוון הרחוב במפלס 804.8 ממ"ד : מוצע 4 עמודת ממ"דים בחזיתות צפונית, דרומית (2) ומזרחית כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בכל החזיתות, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר בחזית הצפונית והמזרחית, בחזית דרומית (צידית) מאחר ומדובר באגף החדש לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המאושרים. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש להציג קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. מחסנים : מוצע 10 מחסנים (9 עבור יח"ד ו-1 עבור המסחר) בשטח העולה על 8% המותרים, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר יש להנמיך את גובה הקומה ל-2.20 מ'. לא ניתן לאשר מחסנים מס' 16 ו-17 מאחר והינם עיליים ללא פרסום הקלה להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו במועד פתיחת התיק. מרפסות : מרפסות זיו מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר, פורסמו הקלות על בניית מרפסות מעבר ל-1.5 מ' המותרים - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : יש לשפר את תכנון המרפסות המוצע באופן יותר רגולרי שיתרום לנראות ואחידות חזית המבנה. מאחר והמבנה עם שתי חזיתות ראשיות לרחוב יש חשיבות בתכנון מרפסות בצורה מיטבית התוכנית מציעה מרפסות מוגבהות לדירה 1 ו-2 במפלס הקרקע לכיוון רחוב מיכלין ממערב, יש לבטל את המרפסות המוגבהות, דירות אלו מקבלות תוספת מרפסות בחזית המזרחית.		

תברואה עפ"י הוראת מחלקת תברואה סוכם 4 עגלות 1100 ל' וקרטונייה פיתוח שטח תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר - יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. ניקוז מי נגר - עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. חו"ד תכנון עיר : יש להשלים תוכנית פיתוח במפלס רחוב מיכלין, מפלסים בחניה רצועת גינון ועצים שתילה לכיוון הרחוב בחלק הפנוי מבינוי התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה עצים חו"ד תכנון עיר : יש לסמן שתילת עצים בוגרים גם בחזית לרחוב מיכלין \ עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פריסת גדרות פריסת גדר מזרחית יש לתאם לתוכנית מפלס קומת קרקע ולסמן את הערוגה המוצעת לאורך הרחוב. יש לסמן מעקה בטיחות בין מתקן החניה למדרכה הסמוכה כחלק מפריסת גדר מערבית לרחוב מיכלין יש להציע פריסת גדרות לכל החזיתות התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		

המלצה זו כפופה לבדיקה ואישור ר"צ ובהתאם לחות דעת משפטית שניתנה לבקשה זו לקראת הדיון!		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, תוספת חנות ו11 יח"ד חדשות מעבר ל6 יח"ד קיימות, בניית אגף חדש בן 4 קומות על קרקעיות ותוספת קומה חדשה מעל בניין קיים בן 4 קומות על קרקעיות. הקלה בגין בניית מחסן בשטח מעל 8% ועד 20 מ"ר. הקלה מקו בנין בגין בניית ממ"ד. הקלה בגין בניית מרפסת זיו בעומק העולה על 1.5 מ"מ	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	15
	אישור סופי של חח"י כי לא נדרש חדר טרפו	16
	יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.	17
	אישור הוועדה המחוזית להפחתת תקן מקומות חניה	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 03/04/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת עולה הבקשה לדיון נוסף עקב תוספת חדר משאבות ומאגר מים עפ"י דרישת רשות מוסמכת במהלך מלוי תנאים לסגירת התיק.

מפלס 6.35- קומה 1- : מוצע חדר משאבות ומאגר מים בחלקו הצפוני של הבניין כאשר הגישה אליו הינה באמצעות סולם היורד מקומת הקרקע.

הנ"ל מוצע בתחום קווי הבניין.

שטח חדר המשאבות הינו 7.63 מ"ר – אין מניעה מלאשר את המוצע מאחר והנ"ל מוצע עפ"י דרישת רשות מוסמכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2017/0669.01</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	בית ספר, בית ספר
מהות בקשה	תוספת פיר מעלית פנימית לבי"ס עירוני קיים - הנרייטה סאלד" לצורך הנגשתו
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מחלקת הנכסים עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	מהנדס חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הגדוד העברי 24 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	173	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	t37		

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה ציבור קיים המשמש לבית ספר עירוני יום ובו 3 קומות. בבקשה מוצע תוספת מעלית פנימית, שירותי נכים ותוספת כבש פנימי וחיצוני עבור נגישות.

להלן תיאור הבקשה :

תכנית קומת הקרקע : +0.00 : מוצע כבש הנגשה ממפלס החצר התחתונה לעליונה עבור הנגשת הכניסה לבית הספר. בנוסף מוצעת מעלית פנימית.

תכנית קומה א' : +3.36 : מוצע פרגולה קיימת לפירוק ותוספת כבש הנגשה ממבואת הכניסה התחתונה לעליונה ופריצת פתח עבור כניסה עליונה חדשה לבניין לכניסה זו מוצע גגון קל, בנוסף מוצע שירותי נכים ושינויים בחלוקה פנימית.

היתרים קודמים :

-היתר בתיק 2017.669.00 הופק בתאריך 16/08/2017 עבור שינויי בפתחים : הארכת 5 פתחים קיימים בחזית בניין בית ספר סאלד

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 173 המיועדות למבנים ומוסדות ציבור והינן בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. הושלמה חתימת מחלקת נכסים וחתימת מינהל חינוך בעירייה כמבקשי הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	תכנית קומת הקרקע : +0.00 : מוצע כבש הנגשה ממפלס החצר התחתונה לעליונה עבור הנגשת הכניסה לבית הספר. בנוסף מוצעת מעלית פנימית - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור כבאות ויועץ נגישות.
	תכנית קומה א' : +3.36 : מוצע פרגולה קיימת לפירוק ותוספת כבש הנגשה ממבואת הכניסה התחתונה לעליונה ופריצת פתח עבור כניסה עליונה חדשה לבניין לכניסה זו מוצע גגון קל, בנוסף
	מוצע שרותי נכים ושינויים בחלוקה פנימית.
	אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ובטיחות שיושלמו בשלב אישורי גורמים.
	חוות דעת אדריכלית :
	תיקונים עפ"י תכנית a

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : תכנית קומת הקרקע : +0.00 : מוצע כבש הנגשה ממפלס החצר התחתונה לעליונה עבור הנגשת הכניסה לבית הספר. בנוסף מוצעת מעלית פנימית - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור כבאות ויועץ נגישות. תכנית קומה א' : +3.36 : מוצע פרגולה קיימת לפירוק ותוספת כבש הנגשה ממבואת הכניסה התחתונה לעליונה ופריצת פתח עבור כניסה עליונה חדשה לבניין לכניסה זו מוצע גגון קל, בנוסף מוצע שרותי נכים ושינויים בחלוקה פינימית. אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ובטיחות שיושלמו בשלב אישורי גורמים. תיקונים עפ"י תכנית a	25/11/2025	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	אישור שירותי הכבאות	5
	אישור יועץ בטיחות	6

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תכנית קומת הקרקע : +0.00 : מוצע כבש הנגשה ממפלס החצר התחתונה לעליונה עבור הנגשת הכניסה לבית הספר. בנוסף מוצעת מעלית פנימית - אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור כבאות ויועץ נגישות.

תכנית קומה א' : +3.36 : מוצע פרגולה קיימת לפירוק ותוספת כבש הנגשה ממבואת הכניסה התחתונה לעליונה ופריצת פתח עבור כניסה עליונה חדשה לבניין לכניסה זו מוצע גגון קל, בנוסף

מוצע שרותי נכים ושינויים בחלוקה פנימית.

אין מניעה לאשר וזאת בכפוף לאישור יועץ נגישות ובטיחות שיושלמו בשלב אישורי גורמים.

חוות דעת אדריכלית :

תיקונים עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2017/0539.01</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38 (לתיק מס".....) (2017/0539.00)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נ.ל תמ"א 38 בע"מ נ.ל תמ"א 38 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

משמר הגבול 10 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	206	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12/03/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת עולה הבקשה לדיון חוזר בשל שינויים קלים לתכנית.

שינויים בפתחים ובפתחי החזיתות.

שינויים בחלוקת המחסנים.

שינוי מיקום מעלית וגרמי מדרגות

תוספת קורות הקפיות למרפסות זיז עפ"י דרישת מהנדס.

*השינויים המוצעים הינם ללא תוספת שטחים ואינם נדרשים בפרסום.

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12/03/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת עולה הבקשה לדיון חוזר בשל שינויים קלים לתכנית. שינויים בפתחים ובפתחי חזיתות – אין מניעה מלאשר שינויים בחלוקת המחסנים – אין מניעה מלאשר מאחר וסך המחסנים אינו עולה על סך יח"ד. לעניין שטחי המחסנים העולים על 8% המותרים עפ"י תכנית – פורסמה הקלה על בנית מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. שינוי מיקום מעלית וגרמי מדרגות – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות תוספת קורות הקפיות למרפסות זיז עפ"י דרישת מהנדס – אין מניעה מלאשר . יתר החלטת הוועדה מיום 12/03/25 עומדת בעינה.
25/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע :

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12/03/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת עולה הבקשה לדיון חוזר בשל שינויים קלים לתכנית. שינויים בפתחים ובפתחי חזיתות – אין מניעה מלאשר שינויים בחלוקת המחסנים – אין מניעה מלאשר מאחר וסך המחסנים אינו עולה על סך יח"ד. לעניין שטחי המחסנים העולים על 8% המותרים עפ"י תכנית – פורסמה הקלה על בנית מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. שינוי מיקום מעלית וגרמי מדרגות – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות תוספת קורות הקפיות למרפסות זיז עפ"י דרישת מהנדס – אין מניעה מלאשר. *השינויים המוצעים הינם ללא תוספת שטחים ואינם נדרשים בפרסום.		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. המתנגד, מר בן ציון דפן, לא התייצב לדיון ועל כן הוקראה התנגדותו בפני הועדה. עיקרי התנגדותו כפי שהוקראה היא כי לוועדה אין סמכות לאשר הקלות כפי שפורסמו ואין בסמכותם לאשר תוספת של שטחים מעבר לזכויות המוקנות מגוח תמ"א 38. כמו כן הוקרא כי הבינוי המוצע ונפחו יפגעו בתושבים. עוד טוען המתנגד במכתבו כי ישנה פגיעה בסביבה הקרובה לבינוי המוצע. הועדה דוחה התנגדות זו. בסמכות הועדה לאשר הקלות כפי שהן מפורסמות, ההקלת שפורסמו הינן הקלות מכוח תכנית המתאר. כמו כן, השטחים הנוספים המוצעים הינם זכויות מכוח תמ"א 38 אשר לא נוצלו במסגרת היתר מקורי וכעת מבוקשת השלמתם, בממוצע מדובר על כ-2 מטרים תוספת עבור לכל יח"ד. כמו כן, בניין המתנגד הינו במרחק של מעל 10 מטרים על כן לא מתקבלת טענתו לנושא פגיעה סביבתית ומה	12/03/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שגם לא הוצגה כל חוות דעת בנושא בפני הועדה. אי לכך ובהתאם לזאת, הועדה דוחה את ההתנגדות ומחליטה לאשר את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: קומת מרתף: שינויים בקומת מחסנים ללא תוספת שטח מהיתר מקורי ופריצת חלונות – אין מניעה לאשר. קומות קיימות קרקע – ג': הרחבת דירות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף הצגת סכמת חישוב שטחים בכל הקומות הקיימות המוכיחה כי התוספות המוצעות לדירות בקומות קיימות לא חורגות מ- 25 מ"ר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסות זיז מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות עד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר הרחבת מרפסות זיז קיימות ומרפסות מוצעות חדשות בכפוף לצמצום מרפסות זיז החורגות מקו בניין עד לתוך תחום קווי בניין (בהתאם למסומן בתכנית a) וכן בכפוף להצגת תחשיב מרפסות של כל יחיד המוכיח כי המרפסות זיז המוצעות וקיימות אינן חורגות מ- 14 מ"ר ליחיד וכן כי הממוצע של כלל מרפסות הזיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר. קומות חדשות ד' – ו': דירה 29 – ביטול מרפסת זיז, צמצום שטח דירה בשטח של כ- 8 מ"ר ויצירת מרפסת גג ושינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת דירות בקומות חדשות עד להיקף קומות קיימות כתוצאה מהרחבת דירות בקומות הקיימות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. הקטנת מרפסת זיז לדירה 33 – אין מניעה לאשר. צמצום דירה 31 (דירת דופלקס) בכל קומה בשטח של כ- 8 מ"ר בצד מזרח כתוצאה מצמצום דירה 29 והרחבת דירה במפלס עליון לצד מערב בשטח של כ- 6.5 מ"ר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. תוספת שטחים עיקריים לדירות הגג – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		

תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת אישור מהנדס תמ"א מעודכן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות חז"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת מרתף : שינויים בקומת מחסנים ללא תוספת שטח מהיתר מקורי ופריצת חלונות – אין מניעה לאשר. קומות קיימות קרקע – ג' : הרחבת דירות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף הצגת סכמת חישוב שטחים בכל הקומות הקיימות המוכיחה כי התוספות המוצעות לדירות בקומות קיימות לא חורגות מ- 25 מ"ר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסות זיז מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות עד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר הרחבת מרפסות זיז קיימות ומרפסות מוצעות חדשות בכפוף לצמצום מרפסות זיז החורגות מקו בניין עד לתוך תחום קווי בניין (בהתאם למסומן בתכנית a) (וכן בכפוף להצגת תחשיב מרפסות של כל יח"ד המוכיח כי המרפסות זיז המוצעות וקיימות אינן חורגות מ- 14 מ"ר ליח"ד וכן כי הממוצע של כלל מרפסות הזיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר. קומות חדשות ד' – ו' : דירה 29 – ביטול מרפסת זיז, צמצום שטח דירה בשטח של כ- 8 מ"ר ויצירת מרפסת גג ושינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת דירות בקומות חדשות עד להיקף קומות קיימות	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

כתוצאה מהרחבת דירות בקומות הקיימות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. הקטנת מרפסת זיז לדירה 33 – אין מניעה לאשר. צמצום דירה 31 (דירת דופלקס) בכל קומה בשטח של כ- 8 מ"ר בצד מזרח כתוצאה מצמצום דירה 29 והרחבת דירה במפלס עליון לצד מערב בשטח של כ- 6.5 מ"ר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. תוספת שטחים עיקריים לדירות הגג – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038 וכן בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. אין מניעה לאשר שטחים עיקריים המוצעים בבקשה בכפוף לאישור פיקוח אשר טרם הסתיימו החיזוקים. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
חוי"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

קומת מרתף : שינויים בקומת מחסנים ללא תוספת שטח מהיתר מקורי ופריצת חלונות – אין מניעה לאשר. קומות קיימות קרקע – ג' : הרחבת דירות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף הצגת סכמת חישוב שטחים בכל הקומות הקיימות המוכיחה כי התוספות המוצעות לדירות בקומות קיימות לא חורגות מ- 25 מ"ר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסות זיז מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות עד 2 מ' עומק – אין מניעה לאשר הרחבת מרפסות זיז קיימות ומרפסות מוצעות חדשות בכפוף לצמצום מרפסות זיז החורגות מקו בניין עד לתוך תחום קווי בניין (בהתאם למסומן בתכנית a) (וכן בכפוף להצגת תחשיב מרפסות של כל יחיד המוכיח כי המרפסות זיז המוצעות וקיימות אינן חורגות מ- 14 מ"ר ליחיד וכן כי הממוצע של כלל מרפסות הזיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר. קומות חדשות ד' – ו' : דירה 29 – ביטול מרפסת זיז, צמצום שטח דירה בשטח של כ- 8 מ"ר ויצירת מרפסת גג ושינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת דירות בקומות חדשות עד להיקף קומות קיימות כתוצאה מהרחבת דירות בקומות הקיימות עד ל- 25 מ"ר מכוח 10038 שלא מומשו בהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. הקטנת מרפסת זיז לדירה 33 – אין מניעה לאשר. צמצום דירה 31 (דירת דופלקס) בכל קומה בשטח של כ- 8 מ"ר בצד מזרח כתוצאה מצמצום דירה 29 והרחבת דירה במפלס עליון לצד מערב בשטח של כ- 6.5 מ"ר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. תוספת שטחים עיקריים לדירות הגג – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת סכמת חישוב שטחים המוכיחה כי אין חריגה בסך השטחים המותרים מכוח תכנית 10038 לאחר הרחבות בקומות קיימות. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי		

שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות במוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038 וכן בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. אין מניעה לאשר שטחים עיקריים המוצעים בבקשה בכפוף לאישור פיקוח אשר טרם החלו בבניה. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/01/2024	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכניות 1038 הקלה לבניית מרפסת עד לעומק מירבי של 2.00 מ"מ הקלה לחריגה מקו בניין לתוספת מרפסות הקלה לחריגה מקו בניין לתוספת ממדי"ם בנית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיק זה נידון בוועדה בתאריך 12/03/25 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת עולה הבקשה לדיון חוזר בשל שינויים קלים לתכנית.

שינויים בפתחים ובפתחי חזיתות – אין מניעה מלאשר

שינויים בחלוקת המחסנים – אין מניעה מלאשר מאחר וסך המחסנים אינו עולה על סך יח"ד.

לעניין שטחי המחסנים העולים על 8% המותרים עפ"י תכנית – פורסמה הקלה על בניית מחסנים בשטח העולה על 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

שינוי מיקום מעלית וגרמי מדרגות – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות

תוספת קורות הקפיות למרפסות זיז עפ"י דרישת מהנדס – אין מניעה מלאשר .

יתר החלטת הוועדה מיום 12/03/25 עומדת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2011/1043.07</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	חניון ציבורי, חניון ציבורי
מהות בקשה	היתר as made לחניון שז"ר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	אדריכל פרחי יוסף
מתכנן השלד	מהנדס שטרן עמיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד זלמן שזר 1, קריית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30107	261	כן
30107	255	כן
30107	199	כן
30107	167	כן
30137	251	כן
30863	96	כן
30864	81	כן
30864	84	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0040	תחילת תוקף	26/09/1958	1	דרך חדשה או קיימת	
5166ב	תחילת תוקף	13/02/2010			

תאור הבקשה

תיק 2011/1043.07 תכנית שינויים חניון שז"ר, שד' שזר 1 קריית האומה

גושים : 30107, 30137, 30864, 30863

חלקות : 261,255,199,167,251,96,81,84

מהות הבקשה :

מדובר בבקשה לשינויים במבנה החניון מהיתר מקורי מס' 2011/1043.00 לחניון שז"ר בו אושרה : "הקמת בניין לחניון ציבורי תת קרקעי (חניון שזר) 1373 מקומות חניה".

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצעים שינויים בכל המבנה הכוללים : שינוי במערך החניה, שינוי בגבהי מפלסי הקומות, שינויים בחלוקה פנימית, הזזת חללים וחדרי מדרגות, שינויים בכניסה ויציאה לחניון.

היתרים קודמים :

היתר מקורי לחניון בתיק 2011/1043.00 הופק בתאריך 02/10/2018 עבור "הקמת בניין לחניון ציבורי תת קרקעי (חניון שזר) 1373 מקומות חניה".

*יצוין כי קיימים תיקים נוספים עבור חידוש היתר, פיצול היתר והיתר חפירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו. במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. הושלמה חתימת מחלקת נכסים וחתימת אגף תוש"יה כמבקשי הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם למפורט מטה :

מוצעים שינויים בכל המבנה הכוללים : שינוי במערך החניה, שינוי בגבהי מפלסי הקומות, שינויים בחלוקה פנימית, הזזת חללים וחדרי מדרגות, שינויים בכניסה ויציאה לחניון – השינויים המוצעים הינם הזזת גרעיני חדרי מדרגות, הסטת חדרי מערכות ומעליות באזור פיר b, הרחבת חדר חשמל באזור פיר c, שינוי רמפת ירידת רכבים לקומות בפיר a, הזזה והרחבת פיר חדר המדרגות e. השינויים המוצעים בבקשה בוקשו במסגרת תכנית שינויים ללא תוספת שטחים. על עורך הבקשה להציג על גבי תכנית a טבלה המציגה קיזוזי שטחים מהשינויים מהיתר מקורי מאחר ונראה כי עקב הזזת השטחים ושינוי מיקומי פירי חדרי המדרגות, גדלו השטחים בבקשה. יש להראות כי אין תוספת שטחים בבקשה. כמו כן, מוצעים שינויים במיקומי כלונסאות קיימים ומוצעות כלונסאות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף להצהרת מהנדס לנושא זה כתנאי למתן היתר. מוצע שינוי במערך החניות מההיתר המקורי. כאמור התקבל אישור מחגי ליפשיץ לתכנית הנ"ל כמפורט לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5166ב תחילת תוקף : 13/02/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5166 ב' תחילת תוקף 13/02/2010.	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

אישורי מחלקות העיריה : הבקשה לא נדרשה בקבלת אישורים לבקרה מרחבית וזאת בהנחיית מנהל האגף. אישור מחלקת הסדרי תנועה – התקבל אישור מאת חגי ליפשיץ ממונה על תכנון סטטוטורי לתנועה ודרכים מיום 24/11/2025, בו נרשם כי אין מניעה לתכנית המוצעת היות ולא התבצע שינוי דרמטי בתכנית התנועה מההיתר המקורי שאושר, מייל מתויד בארכיב האופטי. חו"ד אגף הרישוי : מוצעים שינויים בכל המבנה הכוללים : שינוי במערך החניה, שינוי בגבהי מפלסי הקומות, שינויים בחלוקה פנימית, הזזת חללים וחדרי מדרגות, שינויים בכניסה ויציאה לחניון – השינויים המוצעים הינם הזזת גרעיני חדרי מדרגות, הסטת חדרי מערכות ומעליות באזור פיר b, הרחבת חדר חשמל באזור פיר c, שינוי רמפת ירידת רכבים לקומות בפיר a, הזזה והרחבת פיר חדר המדרגות e. השינויים המוצעים בבקשה בוקשו במסגרת תכנית שינויים ללא תוספת שטחים. על עורך הבקשה להציג על גבי תכנית a טבלה המציגה קיזוזי שטחים מהשינויים מההיתר מקורי מאחר ונראה כי עקב הזזת השטחים ושינוי מיקומי פירי חדרי המדרגות, גדלו השטחים בבקשה. יש להראות כי אין תוספת שטחים בבקשה. כמו כן, מוצעים שינויים במיקומי כלונסאות קיימים ומוצעות כלונסאות חדשות – אין מניעה לאשר בכפוף להצהרת מהנדס לנושא זה כתנאי למתן היתר. מוצע שינוי במערך החניות מההיתר המקורי. כאמור התקבל אישור מחגי ליפשיץ לתכנית הנ"ל כמפורט לעיל. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

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 משרד הבריאות	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם למפורט מטה :

מוצעים שינויים בכל המבנה הכוללים : שינוי במערך החניה, שינוי בגבהי מפלסי הקומות, שינויים בחלוקה פנימית, הזזת חללים וחדרי מדרגות, שינויים בכניסה ויציאה לחניון –

השינויים המוצעים הינם הזזת גרעיני חדרי מדרגות, הסטת חדרי מערכות ומעליות באזור פיר b, הרחבת חדר חשמל באזור פיר c, שינוי רמפת ירידת רכבים לקומות בפיר a, הזזה והרחבת פיר חדר המדרגות e.

השינויים המוצעים בבקשה בוקשו במסגרת תכנית שינויים ללא תוספת שטחים. על עורך הבקשה להציג על גבי תכנית a טבלה המציגה קיזוזי שטחים מהשינויים מהיתר מקורי מאחר ונראה כי עקב הזזת השטחים ושינוי מיקומי פירי חדרי המדרגות, גדלו השטחים בבקשה. יש להראות כי אין תוספת שטחים בבקשה.

כמו כן, מוצעים שינויים במיקומי כלונסאות קיימים ומוצעות כלונסאות חדשות – אין מניעה
לאשר בכפוף להצהרת מהנדס לנושא זה כתנאי למתן היתר.

מוצע שינוי במערך החניות מההיתר המקורי. כאמור התקבל אישור מחגי ליפשיץ לתכנית הנ"ל
כמפורט לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	2023/0164.00
מספר סידורי	69

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בניית בית קפה, משרדי שפ"ע ושירותים ציבוריים בשטח ציבורי פתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אורנה פיינגולד חברת מוריה
עורך הבקשה	יעקבי - סינגר ורד
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בר כוכבא , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא
פארק החורשה - גן גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31473	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5061	תחילת תוקף	04/11/2003			

תאור הבקשה

2023/164.00 פארק החורשה בר כוכבא -הגבעה הצרפתית

גושים : 31473

חלקות : 5

מהות הבקשה :

בפארק החורשה בשכונת הגבעה הצרפתית מבוקשת בניית מבנה עבור בית קפה, משרדים לשימוש מחלקות שפ"ע ותברואה וכן שירותים ציבוריים. בניה מוצעת ע"י שצ"פ.

להלן תיאור הבקשה :

קומת קרקע, מפלס -3.60 :

מוצעת קומה בשטח של 87 מ"ר ובה משרדים עבור מחלקת שפ"ע ותברואה, מחסנים לגננות וכן שירותים ציבוריים עבור נשים וגברים, כולל תא שירותים לנכה. בחזית דרום מערבית מוצעים עמודים דקורטיביים. באזור החיצוני מוצע ריצוף דק.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת קומה עבור בית קפה בשטח של 173 מ"ר הכוללת אזורי ישיבה, מטבח, שירותים, ממ"ס ולו כניסה חיצונית וכן תא שירותים חיצוני. בחזית מזרחית מוצעת מרפסת קונזולית היקפית אשר בצדה הצפוני מתחברת למפלס הקרקע (מגרש בהפרשי גבהים) לשימוש בית הקפה.

קומת גג, מפלס +4.20 :

מוצע גג קל בעל שיפוע בגובה מקסימלי של +5.20, במרכזו בגובה של +4.20.

היתרים קודמים :

-היתר בניה להקמת הפארק בתיק 2023/164.01 הופק בתאריך 05/11/2024 ובו אושרו "פיתוח שצ"פ שכונתי הכולל הסדרת שבילים, תשתיות, מתקני משחק, צמחיה והשקיה".

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 5 המיועדת לשצ"פ, בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה וחתימת חברת מוריה כמבקש הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :	

מוצעת בקשה להקמת מבנה לשימוש בית קפה, שירותים ציבוריים משרדי שפ"ע ותברואה בשצ"פ בפארק החורשה בגבעה הצרפתית. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 12/08/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5061 תחילת תוקף : 04/11/2003 ייעוד הקרקע : 12.8.2025 אל : מעיין חסון, אגף רישוי ובנייה מאת : עו"ד רחל אסגיה עוזרת ראשית ליועמ"ש הנדון : הקמת בית קפה בשצ"פ בקשה להיתר שמספרה 2023/0164.00 רקע לבקשה בהתאם למידע שנמסר לי מאגף הרישוי מדובר בבקשה להיתר שמספרה 2023/0164.00 (להלן : "הבקשה"), ה עוסקת בהקמת מבנה בית קפה בשטח של כ-15 0 מ"ר שצ"פ בפארק החורשה, גבעת שפירא בגבעה הצרפתית ירושלים . הבקשה מציעה כ-150 מ"ר עבור מבנה בית קפה, 14 מ"ר לממ"ס, שירותים ציבוריים ומחסנים 87 מ"ר. התוכניות החלות על המקרקעין הן תוכניות שמספרן 5061 ו-תוכנית א'1541. הסוגייה המשפטית	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

נתבקשתי לבחון האם ניתן להקים בית הקפה בשצ"פ ? מענה לסוגייה המשפטית תחילה נבחן את הוראות התכניות החלות בשטח המבוקש, תכניות 5061 ו-1541/א'. מהוראות סעיף 11 לתוכנית 5061 עולה כי , היא כפופה להוראות תוכנית המתאר לירושלים (62). בנוסף, מעיון בהוראות תוכנית 1541/א' עולה נקבע בסעיף 7 כפיפות לתוכנית המתאר לירושלים (62) להלן הסעיף : בסעיף 10.8 בתוכנית שמספרה 1541/א' נקבע גם בנוגע להוראות החלות בשטח המיועד לשצ"פ כי הוראות תוכנית מתאר 62 יחולו להלן הסעיף : ועל כן בסעיף 8.3 בתוכנית מתאר 62 נקבע כי ניתן להקים בית קפה כבניין הכרוך בשצ"פ, וזאת באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית כדלקמן : לעניין הסכמת הוועדה המחוזית הוראות תוכנית מס' 4850 שבתוקף משנת 1996, בוטלו ההראות המחייבות את הסכמת הועדה המחוזית ראו להלן : בענייננו בית הקפה המוצע בבקשה ישמש כשרות נלווה לשטח הציבורי לפי תוכנית מתאר 62, בכך שהוא כולל אפשרויות מנוחה, שתייה, מזון קל. בשל כך, מבנה בית הקפה עונה להגדרה בניינים הכרוכים בשצ"פ, וזאת ללא הצורך באישורה של הועדה המחוזית לפי הוראות תוכנית 4850 בכל הנוגע להוצאת היתר בנייה.		

עוד אוסיף כי, בערר 215/12 ראפת אשתייה ואח' נ' הוועדה המקומית ירושלים (להלן: "הערר"): נדונה ב קשה לשנות את השימוש מנקודת מידע לתיירים למסעדה. הוועדה דחתה את הקמת המסעדה, אך אישרה הקמת בית קפה, כ" שימוש נלווה " או כ"שימוש כרוך " בשטח הציבורי. בערר נבחנה התאמת הבקשה להוראות תוכנית המתאר המקומית עמ/9 שגם בה נבחן מהם בניינים הכורכים בשצ"פ. ציטוט תוכנית המתאר המקומית עמ/9 החלה על המקרקעין בערר: ב ערר נקבע כי: " ראשית, בית קפה במתכונת מצומצמת יש בו לספק צרכי השתייה והמזון הקל של קהל המשתמשים בשטח הציבורי. זאת ועוד, הבילוי המודרני בשטחים הפתוחים כולל גם הפסקה לשתיית קפה ובצידו מזון קל המתאים לקפה, כך שבית קפה אינו זר לשימוש השטח הפתוח. יתרה מזו, קיומו של בית קפה בשצ"פ, בית קפה אשר ביכולתו לספק שתייה קלה, קפה ומזון קל, מעודד שימוש חיובי בשטחים הציבוריים והפתוחים." עוד נקבע בערר כי: "המטיילים בשטח הפתוח בהחלט נזקקים לעצירה לשם שתייה קלה, מזון קל, ואף למנוחת קפה. קיומו של בית קפה במתכונת מצומצמת אמור לספק צורך זה ומכאן להשתלב היטב עם הרעיון של השטח הפתוח הציבורי. נציין, כי אין נקודת שתיה ו/או קפה אחרת באזור, ומדובר בנקודה יחידה. הדברים במקרה שבפנינו נכונים מכוח קל וחומר כאשר כבר קיים היתר למבנה כנקודת מידע לתיירים, כך שהשימוש לבית הקפה משלים את השימוש המותר בהיתר לנקודת המידע, באופן כזה שהטיילים המגיעים לנקודת המידע יוכלו להתרענן בנקודת המידע עם שתיה או מזון קל. לפיכך, באופן עקרוני, אנו סבורים כי שימוש לבית קפה עונה להגדרת שימוש "כרוך" כלשון תכנית עמ/9, ובכל מקרה מהווה שימוש נלווה." י ודגש, כי הוראות תוכנית עמ/9 חלות באזורים הסמוכים לעיר העתיקה ולהר הבית המהווים שימור מחמיר, ועל אף האמור ועדת הערר שדנה בערר איפשרה את השימוש של בית קפה בשצ"פ. עוד ניתן לראות כי בעניינו הקמת מבנה בית ה קפה מהווה חלק מהבילוי המודרני בשצ"פ אשר מעודד את שימוש. לכן ניתן לומר כי מבנה בית הקפה המוצע בתוכנית מהווה בניין הכרוך בשצ"פ וזאת בהתאם להוראות תוכנית המתאר לירושלים (62).	

אציין כי חוות דעתה המקצועית של הגב' דלית זילבר מתכננת מחוז ירושלים כבר ב שנת 2009 . מהווה אינדיקציה לכך שניתן להקים בית קפה בפארקים ציבוריים אשר ישמשו לרווחת המבקרים בשצ"פ.

לסיכום

מאחר שמדובר בשצ"פ המיועד לפארק, ובהתחשב בכך שהשימוש המוצע משרת את ציבור המבקרים בו כפי שהזכרנו לעיל, עולה כי הקמת מבנה בית הקפה הוא מבנה הכרוך בשצ"פ, ומכאן אין מניעה משפטית להקמת בית הקפה בשצ"פ וזאת בהתאם לתוכנית מתאר 62 החלה על המקרקעין.

6

בכבוד רב,

רחל אסגיה, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש

העתק: עו"ד יניב טיאר, ראש צוות בכיר תכנון ובניה.

אישורי מחלקות העיריה :

אישור מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. אישור מיום 20/03/2025 ע"י ענבל כהנה כמפורט :

-סקר העצים אושר בשלב 1 בוצע והושלם.
-אושרו תוכניות פיתוח גינון והשקיה.

-מתווק מייל הסבר לארכיב התיק.

אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה. מיום 03/11/2025 ע"י כהן איתמר. אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. אישור מיום 31/03/2025 ע"י שילת קורזובסקי. אישור מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 29/10/2025 ע"י גילי שעיו. אישור מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. אישור מיום 24/04/2025 ע"י מזרחי שני. אישור שימור : לא רלוונטי – לא מדובר באזור לשימור. אישור אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. מיום 28/04/2025 ע"י מורדוך רונית. 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
	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7

8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
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	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת בקשה להקמת מבנה לשימוש בית קפה, שירותים ציבוריים משרדי שפ"ע ותברואה בשצ"פ בפארק החורשה בגבעה הצרפתית. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 12/08/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. הושלמו אישורים נדרשים לבקרה מרחבית.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2004/0362.04</u>
מספר סידורי	<u>70</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	מאטיב רינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

מח"ל 24 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31331	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439	תחילת תוקף	08/03/1973			
1439	תחילת תוקף	08/03/1973	18	אזור מגורים 3	1200
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מוצעות מרפסות זיז עבור שתי דירות קיימות במבנה קיים.

המרפסות מוצעות בחזית דרומית לאורך החזית של דירות אלו.

המרפסות מוצעות מעל דרך מעבר לגבול המגרש.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה

ראשונה בחזית דרומית. עפ"י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית, ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע"כ נדרש לצמצם את המרפסות. יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית. תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1439א תחילת תוקף : 28/10/1979 ייעוד הקרקע : מגורים 3 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי בחלקה תכניות כפופות : 1439, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה קווי בניין הוגש תיק מידע. סומנו עליו קו בנין כתום, שבחזית דרומית הינו קו בניין 0. קווי הבניין לא רלוונטיים מאחר ומדובר בבקשה למרפסות מעל דרך מעבר לגבול המגרש. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי		

שטחי בניה שטחים עיקריים:		
לא רלוונטי		
שטחי שרות:		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה ראשונה בחזית דרומית. עפ"י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית, ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע"כ נדרש לצמצם את המרפסות. יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית. תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש מאחר ומדובר במרפסות זיז. תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בתיק.		

חוות דעת אדריכלית לא מאושר		
בניית מרפסת זיז מעל דרך בעומק 1.2 מטר.	27/05/2025	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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצעות מרפסות זיז לדירות קיימות לכל אורך החזית בקומה ראשונה בחזית דרומית.

עפ"י הנחיות מהנדס העיר – לא ניתן לקבל מרפסות לכל אורך החזית,

ומאחר וגם השכנים בכניסה הצמודה יכולים לקבל היתר לבניית מרפסות- הרי שכל החזית תכוסה במרפסות, וע"כ נדרש לצמצם את המרפסות.

יש להציג מרפסות בגודל סביר ובלא השתלטות על כל החזית.

תכנון כאמור ידרש לאישור עיצובי של ראש צוות

מרפסות אלו תכלולנה תכנית צל לכל החזית שתובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2016/0732.03</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי וממד תואם נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרנקל אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פלזנטל נחמה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

מבוא לבנה 1, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א11314	תחילת תוקף	02/04/2010			
א11314	תחילת תוקף	02/04/2010			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
744888	תחילת תוקף	23/09/2023			
744888	תחילת תוקף	23/09/2023			
744888	תחילת תוקף	23/09/2023	1	מגורים ג	2173
744888	תחילת תוקף	23/09/2023	10	דרך מאושרת	44

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד, ומרפסת.

מידע קודם

מתאריך	
חוות דעת תכנונית	11/11/2025

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 744888 תחילת תוקף : 23/09/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ג' מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 11314א, 1420, 1442א, 5/19/01, 5/19/03 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות המירבי קו הבניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. ע"כ מציעה בקומת הקרקע תוספת שהיא טוענת שתואמת את נספח הבינוי, אבל בפועל הקונטור שונה, כשהיא מקטינה את השטח שהוקצה למעבר הציבורי, ומשאירה שטח ללא שימוש כלשהו מאחורי התוספת. לא ניתן לשנות את קונטור התוספת- נדרש להציע את התוספת תואמת במדויק לנספח הבינוי. ע"כ מציעה כניסה נוספת לתוספת המוצעת בקומת הקרקע לדירה בקומה הראשונה. לא ניתן לאשר לדירה אחת שתי כניסות, ולכן נדרש לבטל את הכניסה הנוספת והמדרגות המוצעות מבחוץ.		

בקומה העליונה מוצעת תוספת קטנה מהמותר בתב"ע- יש להתאים את המידות למותר. כמו"כ ע"ב מחשבת את המדרגות פעמיים כאשר לא נדרש- מדרגות מחשבים פעם אחת כל גרם, יש להסיר את החישוב בקומה העליונה של הדירה. קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה		

שטחים עיקריים: מוצע שטח בסך : 45.57 מ"ר ע"ב נדרשת להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במדויק, וכן לא לחשב שוב את גרם המדרגות בקומה העליונה, ואז השטח יתאים לנספח הבינוי. שטחי שרות: מוצע ממ"ד בשטח של 11.87 מ"ר. צריך להתאים את הממ"ד לממ"ד המותר בתב"ע ואז ניתן יהיה לאשר את הממ"ד ושטחו. חישוב שטח הממ"ד לא בוע כראוי מאחר ולא חושבו כל קירות הממ"ד ממדים מוצע ממ"ד שאינו תואם את נספח הבינוי במדויק, ונראה גדול יותר ממנו, מאחר וזו תב"ע מ-2023 לא ניתן לשנות. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת גג מעל התוספת- לא מחושבת, נדרש לחשב שלביות ביצוע הבינוי צריך להעשות בעמודות שלמות בלבד. ע"ב מציעה בינוי לדיירים בקומת הקרקע והקומה הראשונה, ומציעה הקלה משלביות הביצוע. מאחר והתב"ע הופקדה ב2021, ניתן לבקש הקלה משלביות הביצוע. ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי לדירה זו בלבד. לא מדובר בעמודה של תוספות גדולות ולא בחזית מרכזית הנראית לרחוב ראשי. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע. כמובן לאחר שע"ב יתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 19/08/2025		

ע"י אלגרבל טליה התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 14/08/2025 ע"י כהנה ענבל נדרש נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון- לא התקבל התנגדויות הוגשו 3 התנגדויות להלן תמציתן : שכן מהכניסה השניה מתנגד לתוספת מאחר והבניה היא על חצר משותפת ותכער את הכניסה וטוען שגם הוא בחזית ואין לו היתר. דיירת נוספת באותו בניין בכניסה ב', טוענת שהבניה מצלה על הבניין ותכער אותו ומבחינתה זו חריגה מוגזמת. דיירת נוספת בכניסה ב' טוענת כי הבניה תחסום שמש ואוויר , תבצע השתלטות על הגינה שלהם, בניה מיותרת כי הם כבר קיבלו תוספות וטוענים שכיוון שהם כבר בחזית הם עצמם קיבלו רק 2 מ' תוספת. תגובת המחלקה : לא ברור תלונות השכנים מאחר ומדובר בבקשה לתוספת בקומת הקרקע ומעליה בקומה ראשונה- איך זה יכול להסתיר אור ושמם לדירות שמעל? כמו כן, מדובר לכאורה בתוספת תואמת תב"ע ככל והמבקשים יתאימו את הבקשה לנספח במדויק, כך שלא מובנת ההתנגדות כשהדיירים מודים שהם עצמם קיבלו תוספות מכח אותה תב"ע, אבל מתנגדים לה רק בעניין השכן שמבקש להוסיף כעת. לפי חוק המקרקעין ברגע שהם מקבלים תוספות הם אינם יכולים להתנגד לתוספות של אחרים, בנוסף הוועדה אינה יכולה לדון בהתנגדויות לתב"ע עצמה. מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ו/או מתנגדים לדיון או להכריע כבר במעמד הוועדה, בכפוף לכך שהמבקשים יתאימו את המוצע לנספח הבינוי כנדרש.		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה, לכאורה תואמת תב"ע אולם לא מוצעת במדויק תואמת לנספח הבינוי, ע"כ על ע"ב להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. מוצעת מרפסת גג מעל התוספת- לא מחושבת, נדרש לחשב נדרש נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון לאחר התיקונים יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לבקשה תואמת תב"ע במדויק.		
חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה, לכאורה תואמת תב"ע אולם לא מוצעת במדויק תואמת לנספח הבינוי, ע"כ על ע"ב להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק. מוצעת מרפסת גג מעל התוספת- לא מחושבת, נדרש לחשב נדרש נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון לאחר התיקונים יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לבקשה תואמת תב"ע במדויק. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	11/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שלביות ביצוע- בניה שלא בהינף אחד	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה, לכאורה תואמת תב"ע אולם לא מוצעת במדויק תואמת לנספח הבינוי, ע"כ על ע"ב להתאים את המוצע לנספח הבינוי במדויק.

מוצעת מרפסת גג מעל התוספת- לא מחושבת, נדרש לחשב

נדרש נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון

לאחר התיקונים יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לבקשה תואמת תב"ע במדויק.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	1965/0568.03
מספר סידורי	72

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בקומה עליונה + תוספת בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרי קלמן נחמיה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב דב
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב עוזיאל 3, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	222	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11368	תחילת תוקף	04/09/2007	222	אזור מגורים מיוחד	619

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה למבנה קיים

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת אדריכלית	
התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה.	
לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך	

: סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית , התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר. השלב בו נמצא התיק : התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11368 תחילת תוקף : 04/09/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 חוות דעת אדריכלית התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה. לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק. כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית , התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר.	19/11/2025	חוות דעת תכנונית

השלב בו נמצא התיק: התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.		
. ענייננו בבקשה להיתר מס' 1965/0568.03 לתוספת בינוי על גג מבנה קיים ברחוב הרב עוזיאל 3, בשכונת בית וגן בירושלים. הבינוי המוצע בבקשה תואם את הוראות התכנית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו); ערר 1051/19 זקש אשר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו). . העוררים בפנינו הגישו התנגדותם לוועדה המקומית למימוש הבינוי, בין היתר בטענה כי יש לפעול למימוש בינוי בהתאם להוראות תמ"א 38/1 על מנת להביא לחיזוק המבנה. בהקשר זה יצוין, כי התכנית התקפה אשר אושרה בשנת 2007 והיא כוללת הרחבות לכל הדירות בבניין, ובכלל זה לדירות הקיימות בקומת הגג בהיקף של כ- 70 מ"ר עיקרי לכל דירה. . במסגרת הוראות התכנית ונספח הבינוי לה, לא נכלל בהיקף השטח העיקרי המוצע בינוי עבור ממ"ד. החלטות ועדת ערר זו קבעו לא אחת כי ככל שמדובר בתוספת בינוי משמעותית, מכוח תכנית שאושרה לאחר שאושרו תקנות ההתגוננות תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן- 1990 - שטח הבינוי עבור ההרחבה נדרש לכלול מרחב מוגן. ראה החלטתנו בערר (י-ם) 1044/19 עליזה בן מחה נ' הוועדה המקומית . . כך גם, אין מחלוקת כי בינוי על הגג בהיקף של קומה שלמה עולה על פני הדברים על 2% ממסת המבנה ונדרש לחיזוק המבנה בכללותו בהתאם לת"י 413 בדיון בפנינו, הובהר, כי הבנייה תיעשה כבנייה קלה, ומהנדס הוועדה המקומית יבחן האם הבינוי הקל עולה על 2% ממסת המבנה. כך גם הובהר כי ככל שפקע"ר יאשר את השימוש במקלט הקיים כמענה מיוגן, הדבר מקובל על הוועדה המקומית ולא יידרש במסגרת הבינוי הנוסף שימוש עבור מרחב מוגן. . בנסיבות אלו, מדובר בהיתר תואם תכנית וועדת הערר נעדרת סמכות לדון בערר.	01/10/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

. עם זאת, ועדת הערר סבורה כי ראוי היה שהתיק ייבחן על ידי מהנדס העיר בחוזר, באשר לפתרון מיוגני שינתן גם למבקשי ההיתר, בפרט כשמדובר בדירות בקומה 3 והצורך הברור והמיידי בהתקנת מרחב מוגן בצמוד לדירה וזאת בהתאם להחלטות נרחבות שניתנו על ידי ועדת ערר זו. . באשר לטענות הקנייניות ראוי לטענות אלה שייבחנו בפני הערכאות המוסמכות, וגם זאת בשים לב לעובדה כי הגג אינו מוצמד לדירות מבקשי ההיתר. . רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל וייפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות. . בנסיבות אלה אין צו להוצאות. תוקף החלטת וועדה היינו בארכיב האופטח .		
לאחר שהוועדה קראה את מכתבי ההתנגדות ובחנה את הבקשה מחליטה לאשר את הבקשה ללא זימון הצדדים. מקבלת את ההתנגדות של גב' אסתר קבליו לענין המחסן, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה בעניין התיקון הנדרש. לטענת יתר המתנגדים לענין תמא 38, הבקשה תואמת תבע במדויק ולאחר בחינה לא נמצא כי קיים הליך כלשהו של התקדמות בעניין תמ"א 38 בבנין. על כן הוועדה דוחה טענה זו. לטענה לעניין ההליך הפרסומי בתיק, בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36, כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדרש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36. הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים הבאים : לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת, כפי הכוונה התכנונית העולה מנספי התב"ע. ועל כן יש לבטל מחסן זה מהבקשה. במקומו, המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוך לכאורה לדירה מס' 10. יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. תיקון תכנית a	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדויות	30/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבניינם. הם מעוניינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשויך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה : לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא		

רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוויך לכאורה לדירה מס' 10. באם יוחלט לאשר את הבקשה : חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11368 תחילת תוקף : 04/09/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1	01/04/2024	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : 1279, 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא תותר תוספת של יח"ד גובה הבניה המירבי קווי הבניין המפורטים נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה, מס' קומות, קווי בניין. קווי בניין ע"ב סימן את קווי הבניין כפי שהתקבל ע"ג תיק המידע. אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג. קיימות 3 קומות מותר קומה אחת נוספת מעל הקרקע- עומד במותר. מותרת קומה נוספת מתחת לקרקע כקיים – עומד במותר.		

גבהים המוצע עומד בגובה המותר בנספח הבינוי. הגובה המירבי המותר : 14.58 מ', כמצוין ע"ג הבקשה. מספר יחידות דיור אין שינוי במספר יחיד הקיים. מוצעות הרחבות בלבד. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בסך : 188.83 מ"ר עבור 3 דיירים. קונטור המוצע תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישב כראוי את כל הנדרש, מרפסות שרות חושבו לעיתים כמרפסת ולעיתים כשטח עיקרי כאשר נדרש לחשב כשרות. כמו"כ חלק מחדר המדרגות שנחשב הורדה חושב כשטח עיקרי. יש לתקן את החישוב כנ"ל מאחר וכעת חורג מעט מהמותר-מהווה סטיה נכרת. שטחי שרות : מוצע חדר מדרגות לקומה החדשה כפי המוצג ע"ג התב"ע.		

שטח המוצע: 16.58 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר. מוצעים 3 מחסנים עבוד הדיירים למעלה, המחסנים מוצעים לפי המספור שלהם והשיוך לדירות 8, 9, 10. חישוב המחסנים לא ממש מדויק, יש להתאים במדויק לתב"ע. שטחי המחסנים המוצעים: 34.87 מ"ר. יש לחשב את מרפסות השרות כשרות. ממדים לא רלוונטי, לא מוצעים מרחבים מוגנים בבקשה זו. חדרים מחוזקים לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים מוצעים שלושה מחסנים לכאורה עפ"י מספור שלהם בתב"ע, אולם מאחר ואחד המחסנים (מספר 10) בתב"ע מחובר לדירה מס' 1 באותה קומה, לא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, דייר מספר 10 יוכל לקבל את מחסן מס' 1. יש להציע את המחסן הנ"ל. מרפסות		

מוצעות מרפסות תואמות לתב"ע במדויק. שטחי המרפסות המוצעות : 39.65 מ"ר. יש לחשב את מרפסות השרות כשרות שלביות ביצוע הקומה הנוספת על הגג תבוצע בהינף אחד. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה תואמת תב"ע לא נדרשים תימוכין קנייניים עקב כך. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 03/03/2024 ע"י כהן איתמר התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 08/01/2024 ע"י כהנה ענבל התקבל פטור ממחלקת שימור מתאריך 14/02/2024 ע"י יעקובוב אסנת התנגדויות		

התקבלו 7 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגדים משה טויטו, בני מרקו, יחיאל חיא לוי, מרדכי גרבלי, חנה מימי משולם, מיכאל פרץ- האפוטרופוס של מרים פרץ, מציינים כי הדיירים מנהלים מו"מ עם יזמי נדל"ן עבור תכנית תמ"א 38 בבניינים. הם מעוניינים בממ"דים לדיירים, וכן במעלית. הם טוענים אף כי הגג הינו משותף ולכן הם לא מוכנים לבניה עליו. כמו"כ הם טוענים כי הפרסום לא נעשה עפ"י חוק. המתנגדת אסתר קובליו מתנגדת ללקיחת המחסן שלה, מחסן מס' 10 המשוך לדירתה עפ"י התב"ע, ע"י המבקש מדירה מס' 10. תגובת המחלקה : לפי בדיקה שבוצעה לא נעשה כל צעד בתמ"א 38 מול מוסדות התכנון. כמו"כ בוצע יידוע השכנים במסגרת תקנה 36 , כך שיתכן באמת שהדיירים חשבו שמדובר בפרסום חלקי אולם לא כך הוא, אלא מאחר ומדובר בבקשה תואמת תב"ע לא נדש פרסום מלא אלא רק יידוע לפי תקנה 36, הדיירים יכולים לעיין שם. ע"כ להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה הינה תואמת תב"ע. מעבר לזאת- לעניין המחסן, ככל הנראה חל בלבול בתב"ע, ושייכו את מחסן מס' 10 לדירה מס' 1, אולם בנספח הבינוי יש יציאה מהדירה למחסן כך שזה גובר וודאי על המספור. ע"כ המבקש לא יכול לבקש מחסן זה, מאחר והוא שייך לדירה אחרת. המבקש יוכל לבקש את מחסן מס' 1 המשוויך לכאורה לדירה מס' 10.		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה תואמת תב"ע, יש לחשב את מרפסות השרות כפי הנדרש. יש לדייק את החישובים ולהתאימם לתב"ע. מוצעים שלושה מחסנים, אולם מחסן מס' 10 שייך לדירה מס' 1 ולא ניתן להציע אותו לדירה מס' 10, נדרש להסירו מהבקשה, ניתן להציע את מחסן מס' 1.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 הוצאת ההיתר יש לוודא כי לא נפתח תיק תמ"א 38, בהתאם להחלטת ועדת ערר הבינוי מכוח התב"ע לא כלל פתרון מיגוני, ועדת ערר קבעה כי נושא זה יבחן בחוזר ע"י מהנדס העיר	9
		10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

חוות דעת אדריכלית

התיק שבנדון הדון בוועדה והוחלט לאשר את הבקשה.

לאחר מכן עתרו המתנגדים לוועדת ערר, ובתאריך 01/10/2024 נדון התיק בוועדת הערר והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לכך : סעיף 8 : "רשמנו לפנינו את הודעת הוועדה המקומית כי ככל ויפתח תיק תמ"א 38 טרם הוצאת ההיתר הוועדה המקומית תבחן את עיכוב ההיתר בהתאם לנסיבות.

בתאריך 10/03/2025 אכן נפתח תיק תמ"א 38 וע"כ בתאריך 11/03/2025 בוחנת התיק עצרה את המשך הטיפול בתיק.

כעת, בהתאם להנחיית המחלקה המשפטית, התיק עולה לוועדה לבחינת עיכוב ההיתר.

השלב בו נמצא התיק : התיק עבר לגורמים טרם שנפתח תיק תמ"א, וכשנפתח התיק הנ"ל בוטלה ההעברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	1992/0515.04
מספר סידורי	73

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, 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 ניר
עורך הבקשה	פרמישן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

שטרן אברהם 22, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	158	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ואושרה בוועדה,

כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים כי מעוניינים לסגור את הבקשה להיתר, התקבל מכתב באמצעות עורכת הבקשה הכולל את בקשת המבקשים : ניר לוי, מ.ז. 039882857 ו-אדי חי, מ.ז. 051142453.

יצויין כי פרץ משה חיים אינו מהמבקשים היות ובהחלטת וועדה מתאריך 8.5.24 נדרש להסיר את הבינוי המוצע למבקש זה במסגרת ניווד זכויות לגג.

על כן, התיק מובא לסגירה.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין לסגור את תיק הבניין : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ואושרה בוועדה, כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים כי מעוניינים לסגור את הבקשה להיתר, התקבל מכתב באמצעות עורכת הבקשה הכולל את בקשת המבקשים : ניר לוי, מ.ז. 039882857 ו-אדי חי, מ.ז. 051142453. יצויין כי פרץ משה חיים אינו מהמבקשים היות ובהחלטת וועדה מתאריך 8.5.24 נדרש להסיר את הבינוי המוצע למבקש זה במסגרת נידוד זכויות לגג. על כן, התיק מובא לסגירה.
18/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע : דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ואושרה בוועדה,

כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים כי מעוניינים לסגור את הבקשה להיתר, התקבל מכתב באמצעות עורכת הבקשה הכולל את בקשת המבקשים : ניר לוי, מ.ז. 039882857 ו-אדי חי, מ.ז. 051142453. יצויין כי פרץ משה חיים אינו מהמבקשים היות ובהחלטת וועדה מתאריך 8.5.24 נדרש להסיר את הבינוי המוצע למבקש זה במסגרת ניוד זכויות לגג. על כן, התיק מובא לסגירה.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח וממ"ד, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, כעת, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.	12/02/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח וממ"ד, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, כעת, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.	22/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *3318 תחילת תוקף 26.09.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, כעת, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 12, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בחזית מערבית וממ"ד בחזית מזרחית, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע ובין בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3318 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

חזית מזרחית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו הבינוי הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : עפ"י תב"ע: בהוראות תוכנית 3318 אין התייחסות לשטחי הבניה, הבניה המותרת לחלקה מס' 158 הינה עפ"י נספח בינוי מס' 12 עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ישנם שטח עבור תוספת ושטח עבור מרפסות, מוצע בבקשה: תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, סה"כ 11.85 מ"ר, בנוסף, מוצע הכשרת מרפסת שרות לעיקרי מכח 6% הקלה, סה"כ 1.97 מ"ר. חישוב: שטח החלקה: 591 מ"ר, לחלק ל-18 דיירי החלקה סה"כ 1.97 מ"ר עיקרי לכל דייר - כמותר. ממ"ד : חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בינוי קיים בחזית אחורית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר: הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 3 מ' מק מגבול החלקה, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע: ממ"ד בחריגה כוללת של 3 מ' מקיר הבניין הקיים אך אינו שומר על 1 מ' מגבול החלקה, מאחר ומדובר בחלקה קטנה וצפופה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת הממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה הסמוכה אושר ממ"ד במיקום זהה הכולל תוכנית צל ליתר דיירי הבניין הממ"ד הממ"ד אושר בדיון הקודם. תוכנית צל - הוצגה כנדרש בפתיחת התיק. חתימות שכנים - הוגשו 13/18 חתימות כאשר 100% מבעלי העמודה - עומד במותר. מרפסת זיז : חזית מערבית, קומות א' ו-ג': מוצעת מרפסת זיז בהתאם לנספח הבינוי בשטח של 3.41 מ"ר כל אחת - כמותר. שלביות ביצוע :		

"תותר בניה בשלבים, לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה", מוצעת עמודה מלאה הכוללת מעטפת לדייר בקומה ב' - עומד במותר. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע תוספת ממ"ד על שטח משותף, הוצגו 13/18 חתימות שכנים כאשר 100% מבעלי העמודה המוצעת - עומד במותר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח וממ"ד, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתב"ע הקלה בקו בנין בגין בניית ממ"ד -	04/11/2024	הכנת נוסח פרסום
בשכונת קריית יובל, ברחוב אברהם שטרן 22 מבוקשת עמודת ממ"דים בחזית אחורית הכוללת 2 ממ"דים ומעטפת אחת תוספת בניה לדירה 13 במפלס +2.50 חזית קדמית ריצוף חצר לדירה מס' 13 תוספת קומה וריצוף חצר עבור דירות 17 , 18 בחלקה חלה תכנית 3318 אשר קבעה הוראות בניה ונספח בינוי (נספח מס' 12) התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע ונספח בינון, כדלקמן :	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י סעיף 9א בתקנון תכנית 3318 "תותרנה תוספות אחידות כמסומן ע"ג התשריט בקו קודה בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-15 המצורפים." תוספת בניה לדירה 13 בחזית מערבית : תוספת הבניה תואמת לנספח. עם זאת, מוצע ריצוף חצר החורג מקווי בניין, המוצע אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים וע"כ לא ניתן לאשרו. יש להסיר מהבקשה. ממ"דים המממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "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". המממ"ד חורג ב-3.10 מ' מקיר הבניין הקיים, ונשמר גבול של כ-0.50 מ'. ראשית יש לצמצם את עומק המממ"ד ל-3 מ'. עם זאת, לעניין המרווח הנותר, מאחר ומדובר בחלקה צפופה וקטנה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת המממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה סמוכה אושר המממ"ד בחזית זו ובתכנית צל ליתר בעלי הזכויות בחלקה. בנסיבות אלא אין מנוס מלאפשר את בניית המממ"ד בחזית זו. תוספת קומה עבור דירות 17, 18 : מבוקשת תוספת קומה חדשה באמצעות ניוד זכויות מהצד אל הגג והקלות. להלן הנחיות מדיניות מהנדס העיר לניוד זכויות : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיקף טרם משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה- מאחר וארבעה דיירים מתוך 6 בקומה עליונה כבר מימשו את זכותם לבנייה בצד בתיקים קודמים, לא ניתן להגיש תכנית צל אחידה לבינוי בגג במקום בצד. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות – לא בוצע פרסום בגין ניוד זכויות מהצד לגג הבקשה תהיה חתומה בידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד זכויות		

התכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע. לאור זאת, כי הבקשה אינה עומדת במלואה ובתנאים המהותיים בהנחיות מהנדס העיר לניוד זכויות המצד אל הגג, לא ניתן לאשר את הבינוי ויש להסיר את הקומה מהבקשה. המבקש יוכל לממש את זכותו בצד המבנה זאת בהתאם לנספח בינוי. זאת בכפוף לביצוע הליך פרסומי. בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a לא התקבלו התנגדויות. 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 : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 12 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת .	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי · קיים נספח בינוי מפורט – מחייב להלן פירוט המוצע מול נספח בינוי : בחזית מערבית : מבוקשת תוספת בניה עבור דירה אחת. התוספת תואמת לנספח. עם זאת, מוצע ריצוף חצר החורג מקווי בניין, המוצע אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים וע"כ לא ניתן לאשרו. יש להסיר מהבקשה. בחזית מזרחית : תוספת ממ"ד שאינו מופיע בנספח (יפורט) קומה עליונה : מבוקשת תוספת קומה חדשה באמצעות ניוד זכויות מהצד אל הגג והקלות. להלן הנחיות מדיניות מהנדס העיר לניוד זכויות : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיקף טרם משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה- מאחר וארבעה דיירים מתוך 6 בקומה עליונה כבר מימשו את זכותם לבנייה בצד בתיקים קודמים, לא ניתן להגיש תכנית צל אחידה לבינוי בגג במקום בצד. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות – לא בוצע פרסום בגין ניוד זכויות מהצד לגג הבקשה תהיה חתומה בידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד זכויות התכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע. לאור זאת, כי הבקשה אינה עומדת במלואה בהנחיות מהנדס העיר לניוד זכויות המצד אל הגג, לא ניתן לאשר את הבינוי ויש להסיר את הקומה מהבקשה. המבקש יוכל לממש את זכותו בצד המבנה זאת בהתאם לנספח בינוי. שלבי ביצוע עפ"י הוראות התכנית סעיף 9 ב : אין התכנית מחייבת בניית התוספות כולן בבת אחת.		

תותר בניה בשלבים מקומת הקרקע כלפי מעלה. לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה. בחזית מערבית מבוקשת תוספת אחת עבור דירה בקומת קרקע, תואם למותר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 11/1/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן נמצאו חריגות כמפורט להלן- x200f#x200f#קו בניין קדמי: x200f#x200f# חריגת ממ"ד (יפורט) x200f# שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 46.38 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י סעיף 9א בתקנון התכנית, "תותרנה תוספות אחידות כמסומן ע"ג התשריט בקו קודה בטוש אדום, ובהתאם לנספח הבינוי מספר 1-15 המצורפים." מפלס +2.50, ניתן לאשר את המבוקש התואם לנספח בינוי, מלבד את ריצוף החצר. מפלס +11.00 תוספת קומה בניוד זכויות, לא ניתן לאשרה ואף לא את ההקלות המבוקשות בה זאת מאחר והבקשה אינה עומדת בהוראות מהנדס העיר לעניין ניוד זכויות מהצד אל הגג. ניתן יהיה לבקש את התוספת בצד בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 18 דיירים מתוכם חתמו 13 דיירים (כולל המבקשים והמעטפת) - מהווה 2/3 בחלקה כנדרש. כאשר בעמודה יש 2 מבקשים מתוך 3 - ו-100% הסכמות.		

מיקום הממד : עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "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". הממ"ד חורג ב-3.10 מ' מקיר הבניין הקיים, ונשמר גבול של כ-0.50 מ'. ראשית יש לצמצם את הממ"ד ל-3 מ'. עם זאת, מאחר ומדובר בחלקה צפופה וקטנה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת הממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה סמוכה אושר הממ"ד בחזית זו ובתכנית צל ליתר בעלי הזכויות בחלקה. בנסיבות אלא אין מנוס מלאפשר את בניית הממ"ד בחזית זו. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 20/12/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 03/08/2023		
בשכונת קריית יובל, ברחוב אברהם שטרן 22 מבוקשת עמודת ממ"דים בחזית אחורית הכוללת 2 ממ"דים ומעטפת אחת תוספת בניה לדירה 13 במפלס +2.50 חזית קדמית ריצוף חצר לדירה מס' 13 תוספת קומה וריצוף חצר עבור דירות 17 , 18	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בחלקה חלה תכנית 3318 אשר קבעה הוראות בניה ונספח בינוי (נספח מס' 12) התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע ונספח בינוי, כדלקמן: עפ"י סעיף 9א בתקנון תכנית 3318 "תותרנה תוספות אחידות כמסומן ע"ג התשריט בקו קודה בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-15 המצורפים." תוספת בניה לדירה 13 בחזית מערבית: תוספת הבניה תואמת לנספח. עם זאת, מוצע ריצוף חצר החורג מקווי בניין, המוצע אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים וע"כ לא ניתן לאשר. יש להסיר מהבקשה. ממ"דים הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "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". הממ"ד חורג ב-3.10 מ' מקיר הבניין הקיים, ונשמר גבול של כ-0.50 מ'. ראשית יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'. עם זאת, לעניין המרווח הנותר, מאחר ומדובר בחלקה צפופה וקטנה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת הממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה סמוכה אושר הממ"ד בחזית זו ובתכנית צל ליתר בעלי הזכויות בחלקה. בנסיבות אלא אין מנוס מלאפשר את בניית הממ"ד בחזית זו. תוספת קומה עבור דירות 17, 18: מבוקשת תוספת קומה חדשה באמצעות ניווד זכויות מהצד אל הגג והקלות. להלן הנחיות מדיניות מהנדס העיר לניוד זכויות: הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיקף טרם משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה - מאחר וארבעה דיירים מתוך 6 בקומה עליונה כבר מימשו את זכותם לבנייה בצד בתיקים קודמים, לא ניתן להגיש תכנית צל אחידה לבינוי בגג במקום בצד. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות – לא בוצע		

פרסום בגין ניוד זכויות מהצד לגג הבקשה תהיה חתומה בידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד זכויות התכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע. לאור זאת, כי הבקשה אינה עומדת במלואה ובתנאים המהותיים בהנחיות מהנדס העיר לניוד זכויות המצד אל הגג, לא ניתן לאשר את הבינוי ויש להסיר את הקומה מהבקשה. המבקש יוכל לממש את זכותו בצד המבנה זאת בהתאם לנספח בינוי. זאת בכפוף לביצוע הליך פרסומי. בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a לא התקבלו התנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מנספח בינוי בדבר % 2.5 בגין תוספת קומה - הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת % 6 לזכויות הבניה המותרות בתב"ע הקלה שונה מנספח בינוי. - הקלה בדבר תוספת שטחים לממ"ד - הקלה בקו בנין מגין בניית ממ"ד -	11/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבניין :

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש לתקן את התוכנית, לצמצם את חריגות הבניה ולהציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר, התוכנית יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 ואושרה בוועדה,

כעת, התקבלה פניה מאת המבקשים כי מעוניינים לסגור את הבקשה להיתר, התקבל מכתב באמצעות עורכת הבקשה הכולל את בקשת המבקשים : ניר לוי, מ.ז. 039882857 ו-אדי חי, מ.ז. 051142453.

יצויין כי פרץ משה חיים אינו מהמבקשים היות ובהחלטת וועדה מתאריך 8.5.24 נדרש להסיר את הבינוי המוצע למבקש זה במסגרת נידוד זכויות לגג.

על כן, התיק מובא לסגירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2013/0463.03</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת זיז לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סויסה שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

החרצית 7, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1821א	תחילת תוקף	25/09/1977			
1821א	תחילת תוקף	25/09/1977			
30435ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4254	תחילת תוקף	18/09/1994			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מחות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין בן 4 קומות, ברח' החרצית 7, קרית מנחם, גוש : 30435, חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ד', מפלס +11.20, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 13.23 מ"ר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות"

"הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 במקום 1.5 מטר המותרים בחזית צפונית - 40% מהמרווח"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, הוצגה תוכנית צל, פורסמה הקלה כנדרש, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת למותר. מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +11.20, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 13.23 מ"ר בחריגה מקו בניין כתום, קו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרווח כ-4.47 מ', $40\% = 1.78$ מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 1.78 מ'. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/09/02 תחילת תוקף : 10/08/1973 ייעוד הקרקע : 4254* תחילת תוקף 18.09.1994, אזור מגורים מיוחד. מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל יש סעיף גורף, אין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4254 וקו בנין כתום, ונמצאו חריגות מקווי הבניין : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטחי בניה אלא תוספת מרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +11.20, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 13.23 מ"ר בחריגה מקו בניין כתום, קו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרווח כ-4.47 מ', 40% = 1.78 מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.78 מ'. פורסמה הקלה בגין מרפסות בחריגה למרווח ובגין העומק. תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל בחזיתות לכל דיירי הבניין למרפסות. צמד מרפסות - קיים צמד מרפסות למרפסות המוצעות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה מרפסת זיז, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : מוצעת מרפסת זיז, ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, הוצגה תוכנית צל, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת למותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 במקום 1.5 מטר המותרים בחזית צפונית- 40% מהמרווח	11/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, הוצגה תוכנית צל, פורסמה הקלה כנדרש, יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת למותר.

מרפסת זיז :

קומה ד', מפלס +11.20, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.90 מ' ובשטח של 13.23 מ"ר בחריגה מקו בניין כתום, קו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', המרווח כ-4.47 מ', $40\% = 1.78$ מ' - יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.78 מ'.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0088.00</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סגל יהודה מיכאל
עורך הבקשה	מרקס בתיא
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בית וגן 111, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	449	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3092	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה, עבור 6 יח"ד.

לא נמצא היתר מקורי במערכת ייעודי קרקע.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה וללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת בבית וגן , רח' בית וגן 111 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה , עבור 6 יח"ד מבוקשת תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 1 ס.ס.ג.אין הקלות תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"דים : הממ"ד מבוקש ברוחב של כ-6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך. בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455) לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים. מרפסות מרפסת בחזית דרומית צידית : מוצעת בחריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. – סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו. קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר. מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי. יש לבטל מרפסת בחזית דרומית. מרפסות בחזית מזרחית (אחורית) : אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהווה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת. לסיכום : יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

1042		
תחילת תוקף :		
20/09/1979		
ייעוד הקרקע :		
אזור מגורים 1		
התכנית כפופה לתכנית מתאר		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
אין		
נספח בינוי		
אין		
פרסום הקלות		
תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין		
בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין		
תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד		
לא התקבלו התנגדויות		
קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/04/24 ע"י המח' למידע תכנוני.		
נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : 84% ממ"ד מקו בניין צדדי , מרפסת עד 18% קו בניין אחורי, 31% צדדי.		

פורסמו הקלות מקוי בניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 6 לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 9,86 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : $75\% = 449,25$ מ"ר. הקלה כמותית $6\% = 26,95$ מ"ר. המקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות הבנייה בהתאם למאוסר עד כה בחלקה. לא נמצא היתר מקורי במערכת ייעודי קרקע. לכן לא ניתן לקבוע יתרת זכויות שטח העיקרי. לכן יש להציג חישוב שטח בניין כולו ע"מ להוכיח קיום יתרת זכויות בשטח עיקרי, והאם ניתן להשתמש בשטח הקלה כמותית שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 38,4 מ"ר 2 ממ"דים + שטח מעבר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : לא הוגדרו. ממ"דים מוצעת עמודת ממ"דים בחזית צדדי העולה על שטח מרחב מוגן תקני. מרווח צדדי 73 סמ. הקטן המזערי המותר 1 מ. שטח ממ"ד כולל כ 5% שטח עיקרי ע"ח הקלה כמותית ללא התייחסות לסך השטח העיקרי המאוסר בחלקה. כאמור לא ניתן לקבוע האם ניתנת הבקשה לאישור מבחינת יתרת אחוזי בנייה, כי לא אותרו היתרים מקוריים. לכן יש להציג תחשיב יתרת שטח של הבניין כולו ויתרה עדכנית. לציין כי מוצע תכנון לקוי מבואה לממ"ד. לא ניתן לתכנן דלת		

מול חלון הדף, וגורמת להגדלת נפח בנייה ללא הצדקה. הממ"ד מבוקש ברוחב של כ-6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך. בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455) לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים. מרפסות זיז מרפסת בחזית דרומית צידית: מוצעת בחריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. – סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו. קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר. מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי. יש לבטל מרפסת בחזית דרומית. מרפסות בחזית מזרחית (אחורית): אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהווה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת. לסיכום: יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון. תנאים לדיון – בקרה מרחבית:		

בוצעו		
התנגדויות		
אין		
תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

בבית וגן , רח' בית וגן 111

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה , עבור 6 יח"ד

מבוקשת

תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1979

אזור מגורים 1

ס.ס.ג.אין

הקלות

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין

בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין

תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"דים :

הממ"ד מבוקש ברוחב של כ-6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך.

בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455)

לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים.

מרפסות

מרפסת בחזית דרומית צידית : מוצעת בחריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. – סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו.

קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר.

מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי.

יש לבטל מרפסת בחזית דרומית.

מרפסות בחזית מזרחית (אחורית) : אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות

בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית

בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהווה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת.

לסיכום : יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2004/0239.02</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה לפי תב"ע + מרפסת זיז, מחסן ומעטפת לקומה מתחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן שמעון רמי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

איסלנד 20, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30436ג	תחילת תוקף	16/07/1959	2	אזור מגורים 6	
5650	תחילת תוקף	12/03/2005	2	אזור מגורים מיוחד	1164

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים עבור 16 יח"ד.

היתר בנייה אחרון 2004/0235.07 שיצא ב 2021 אושרה תוספת בנייה 25,43 מ"ר.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה אחת קיימת בקומה 2 כולל מרפסת ומחסן.

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

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בקרית מנחם , רח' איסלנד 20 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים עבור 16 יח"ד מוצעת הרחבת דירה אחת קיימת בקומה 2 כולל מרפסת ומחסן. תב"ע נקודתית מפורטת כפופה למתאר. בתוקף מ 2005 אזור מגורים מיוחד. ס.ס.ג. אין נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי , למעט השינוי המוצע במרפסת.	

המלצת האגף : לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים אין מניעה עיקרונית לאשר בכפוף לתיאום עיצובי. הקלות חריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר בחזית דרומית בשונה מנספח הבינוי הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד לא התקבלו התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5650 תחילת תוקף : 12/03/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות חריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר בחזית דרומית בשונה מנספח הבינוי הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד לא התקבלו התנגדויות	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

מ"ר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 171,2 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו התנגדויות אין		
חריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר בחזית דרומית בשונה מנספח הבינוי הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד	05/08/2025	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

בקריית מנחם , רח' איסלנד 20

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים עבור 16 יח"ד
מוצעת הרחבת דירה אחת קיימת בקומה 2 כולל מרפסת ומחסן.

תב"ע

נקודתית מפורטת

כפופה למתאר. בתוקף מ 2005

אזור מגורים מיוחד.

ס.ס.ג. אין

נספח בינוי

מפורט שותק.

הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי , למעט השינוי המוצע במרפסת.

המלצת האגף : לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה עיקרונית לאשר בכפוף לתיאום עיצובי.

הקלות

חריגה מקו בניין עבור מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר בחזית דרומית בשונה מנספח הבינוי

הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד

לא התקבלו התנגדויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2020/0244.01</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית פנימית לבניין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת וידר שרה
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

בית וגן 70 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	77	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4077	אזור מגורים 1..	
8244	תחילת תוקף	25/07/2003	77	אזור מגורים מיוחד	718

תאור הבקשה

תיאור בקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 2220 תיק בניין מספר : 2020/0244

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מעלית פנים.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת מעלית

התקבלה הסכמת 5/8 דיירים

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בבית וגן רח' בית וגן 70
	בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות משותף.
	פורסמה הקלה מנספח הבינוי בתוכנית מספר 8244 בדבר הגבהת פיר מעלית מעל הגובה המאושר בתוכנית
	לא התקבלו התנגדויות.

התקבלה הסכמת בעלי 5 מתוך 8 דירות קיימות. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8244 תחילת תוקף : 25/07/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8244 תחילת תוקף : 2003 אזור מגורים : מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1042 התכניות כפופות לתכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט שותק. תכנית 1042 שלפיה נבנה הבניין לא כוללת נספח בינוי. הבקשה לא תואמת במדויק לנספח הבינוי . פורסמה הקלה מנספח הבינוי בתוכנית מספר 8244 בדבר הגבהת פיר מעלית מעל הגובה המאושר בתוכנית קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/12/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות וגבהים. מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. הבקשה כוללת פריצת גובה לפי נספח הבינוי לצורך הקמת פיר מעלית. כאמור פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.		
הקלה מנספח הבינוי בתוכנית מספר 8244 בדבר הגבהת פיר מעלית מעל הגובה המאושר בתוכנית	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2

	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	הצהרת עורך הבקשה	6
	להוסיף פרטי מעלית 1:25	7

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית וגן רח' בית וגן 70

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות משותף.

פורסמה הקלה מנספח הבינוי בתוכנית מספר 8244 בדבר הגבהת פיר מעלית מעל הגובה המאושר בתוכנית

לא התקבלו התנגדויות.

התקבלה הסכמת בעלי 5 מתוך 8 דירות קיימות.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	2017/0441.06
מספר סידורי	78

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + בניית מרפסת + מחסן מוצע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביעוז טל
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 1, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק ב 2024 תיק בניין מספר : 52017/0441.0

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 57,76 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 18 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בניה ל 5 דירות קיימות כמפורט להלן :

מפלס -2,80

תוספת שטח עיקרי לדירה אחת

3 מחסנים

מפלס +6,12

תוספת שטח עיקרי לדירה אחת

ריצוף גג קיים

מפלס +9,18

-תוספת מרפסת זיז לדירה אחת

מפלס +11,88

-תוספת שטח עיקרי בעליית גג ל 2 דירות

הבקשה מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת מעלית.

מידע קודם

מתאריך		
קריית משה רח. צבי יהודה 1 לפי נספח 115ב בניין - מס' כניסות 3 - מס' קומות 4 - מס' יח'ד בבניין 18 כפופה למתאר, אזור מגורים 2 מוצעות תוספות בניה ל 5 דירות קיימות, כולל מחסנים. הקלות: הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. התנגדויות: אין הסכמות ותימוכין קנייניים: אין מתנגדים. הבקשה חתומה ע"י 5/6 בעלי דירות בכניסה הנדונה. המלצת האגף: לאשר את הבקשה בתאנים הבאים:	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לשמור על אחידות הפתחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 אזור מגורים : 2 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 115ב תחילת תוקף : 10/03/2004 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין. נספח בינוי : קיים נספח בינוי 115ב שותק. התוספת המוצעת לא תואמת לנספח תכנית 115ב. ניתן לאשר בהקלה בהתאם להסכמת בעלי הדירות שהתקבלה. פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים הקלה בדבר תוספת קומות מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 24/0/122 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות וגבהים הגובה המותר המרבי על פי התכנית 115ב הינו 4 קומות. נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר עקב בנייה בקומות מרתף ועליית גג. פורסמו הקלות כאמור. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה. מס' יח"ד קיים בבניין הנדון 18, לא מבקשים תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 93,21 מ"ר שטח עיקרי לתוספת בדירת המבקש בהתאם לחלקו היחסי ברכוש השותף : $161,18 = 36636 \times 120\% \times 63/17184$ מ"ר לכל דירה. ניתן להרחיב בהתאם לנספח בינוי 115ב, או/ו בהקלה בהתאם למדיניות הועדה במתחם גת. שטחי בניה – שטחי שרות		

שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות מרפסות : מרפסת גג : מוצע להכשרה ריצוף גג קיים לדירה במפלס +6,12 שתואם נספח בינוי 115ב. מרפסת זיז : מוצעת הבקלה במידות בהתאם למאושר לדירה בקיר צמוד. הסכמות ותימוכין קנייניים : אין מתנגדים. הבקשה חתומה ע"י 5/6 בעלי דירות בכניסה הנדונה. תנאים לדיון בועדה – בקרה מרחבית : בוצעו		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.	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
	להציג מחסנים / אפשרות למחסן לשלושת הדיירים בכל עמודה	7

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קריית משה רח. צבי יהודה 1 לפי נספח 115ב בניין

- מס' כניסות 3

- מס' קומות 4

- מס' יח'ד בבניין 18

כפופה למתאר, אזור מגורים 2

מוצעות תוספות בניה ל 5 דירות קיימות, כולל מחסנים.

הקלות :

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.

התנגדויות : אין

הסכמות ותימוכין קנייניים :

אין מתנגדים. הבקשה חתומה ע"י 5/6 בעלי דירות בכניסה הנדונה.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתאנים הבאים :

לשמור על אחדות הפתחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0277.01</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד והרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ועקנין טלילה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	הנדסאי אדריכלות בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שדרות המאירי 16, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	40	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

קיים מבנה קוטג'ים בן כמה כניסות, בכל כניסה 2 דירות.

לכל דירה 2 קומות ועליית גג.

מוצע עבור דירה קיימת- קומת מרתף כשטח עיקרי, כאשר ישנו בינוי קיים המוצג כמחסה וחדר הסקה.

עבור השטח העיקרי מוצעות חצרות אנגליות.

בקומת הקרקע מוצעת תוספת בחזית צפונית עבור הדירה הקיימת.

בקומה א' מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית.

בקומה ב' מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה הקיימת ובחזית צפונית מרפסת גג.

מעל מוצע גג רעפים כאשר ע"ב מציע לעלות לחלל עם מדרגות והחלל עצמו מוצג עד גובה 1.80 מ' בלבד.

מידע קודם

מתאריך		
מוצעת בקשה דומה לבקשה שאושרה לדירה הצמודה. הבקשה מציעה שטח עיקרי עבור דירה קיימת ב-2 קומות. וכן חלל גג רעפים. המוצע עומד במותר ותואם ברובו את נספח הבינוי כאשר פורסמו הקלות למה שלא תואם נספח. אין מניעה לאשר את המוצע. יש לסמן את קווי הבניין ע"ג התכנית. טרם הוצאת ההיתר נדרש דו"ח פיקוח מאחר ובבקשה קודמת ע"ב עצמו הציג את מה שהוא מכנה כעת כחדר הסקה ומחסה כחלק מדירה זו. יש לבדוק כי אכן מדובר בייעודים אלו בלבד. קיים בינוי בחזית צפונית שע"ב לא מציג כבינוי, כאשר בתכנית המדידה כתוב שמדובר במרפסת סגורה, ע"כ יש לסמן להריסה מאחר ולא ניתן יהיה לאשר זאת, וכן יש להכליל את הבינוי הזה בדו"ח הפיקוח המאשר מה קיים שם כעת. תיקון תכנית a	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכנית בינוי 115 ב' תכניות כפופות : 1658, 2253א, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תכנית בינוי 115ב', בתכנית זו אין סעיפי הקלות ו/או סטיה נכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, לפי נספח הבינוי מותרת בניה של 3 קומות עד לקווי הבניין. ע"ב מציעה קומה רביעית כקומת מרתף שטח עיקרי עד לקו הבניין. פורסמה הקלה בנידון- אין מניעה לאשר. אושרה קומה דומה לדירה צמודה, תואם את מדיניות המחלקה קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין. על ע"ב לסמן את קווי הבניין ע"ג התכניות כפי שסומנה בתיק המידע. מספר קומות בתיק המידע נכתב כי מותר 4 קומות. בדירה קיימות 2 קומות ומוצעות 2 קומות חדשות. כמו"כ מוצע חלל גג רעפים בגובה של עד 1.80 מ'. עומד במותר. פורסמה הקלה לתוספת קומה מכיוון שבתכנית הבינוי מותר עד 3 קומות.		

אין מניעה לאשר. גבהים גובה המבנה עומד במותר- תואם לשאר הגגות שאושרו במבנה. מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בסך : 112.95 מ"ר. שטח החלקה : 39011 מ"ר, מותר 120% משטח החלקה, דהיינו : 46813.2 מ"ר. זכויות הבניה עבור תת חלקה 233 לפי חלקה היחסי ברכוש המשותף : 261.52 מ"ר. ע"כ השטח הקיים והמוצע בבקשה זו : 261.12 מ"ר- עומד במותר. שטחי שרות : לא מוצעים שטחי שרות בבקשה.		

ממדים לא מוצע מרחב מוגן בבקשה, ואין מרחב מוגן עבור דירה זו. אישור הבקשה מותנה באישור פקע"ר. ע"ב מציג כי קיים מחסה בצמוד לדירה- יבדק ע"י פקע"ר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת גג בחזית צפונית, כפי המאושר בנספח הבינוי 115ב'. שטח המרפסת המוצעת : 9.89 מ"ר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

לא נדרש- תואם תב"ע. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 28/10/2025 ע"י אלגרבל טליה. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 15/09/2025 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצעת בקשה דומה לבקשה שאושרה לדירה הצמודה. הבקשה מציעה שטח עיקרי עבור דירה קיימת ב-2 קומות. וכן חלל גג רעפים. המוצע עומד במותר ותואם ברובו את נספח הבינוי כאשר פורסמו הקלות למה שלא תואם נספח. אין מניעה לאשר את המוצע. יש לסמן את קווי הבניין ע"ג התכנית. טרם הוצאת ההיתר נדרש דו"ח פיקוח מאחר ובבקשה קודמת ע"ב עצמו הציג את מה שהוא מכנה כעת כחדר הסקה ומחסה כחלק מדירה זו. יש לבדוק כי אכן מדובר בייעודים אלו בלבד.		

קיים בינוי בחזית צפונית שע"ב לא מציג כבינוי, כאשר בתכנית המדידה כתוב שמדובר במרפסת סגורה, ע"כ יש לסמן להריסה מאחר ולא ניתן יהיה לאשר זאת, וכן יש להכליל את הבינוי הזה בדו"ח הפיקוח המאשר מה קיים שם כעת.		
הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל3 קומות המותרות	16/09/2025	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

מוצעת בקשה דומה לבקשה שאושרה לדירה הצמודה.

הבקשה מציעה שטח עיקרי עבור דירה קיימת ב-2 קומות. וכן חלל גג רעפים.

המוצע עומד במותר ותואם ברובו את נספח הבינוי כאשר פורסמו הקלות למה שלא תואם נספח.

אין מניעה לאשר את המוצע.

יש לסמן את קווי הבניין ע"ג התכנית.

טרם הוצאת ההיתר נדרש דו"ח פיקוח מאחר ובבקשה קודמת ע"ב עצמו הציג את מה שהוא מכנה כעת כחדר הסקה ומחסה כחלק מדירה זו. יש לבדוק כי אכן מדובר ביעודים אלו בלבד.

קיים בינוי בחזית צפונית שע"ב לא מציג כבינוי, כאשר בתכנית המדידה כתוב שמדובר במרפסת סגורה, ע"כ יש לסמן להריסה מאחר ולא ניתן יהיה לאשר זאת, וכן יש להכליל את הבינוי הזה בדו"ח הפיקוח המאשר מה קיים שם כעת.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0063.00</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה, ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנדווין רבקה חיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הרב בלוי 4, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	119	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1724	תחילת תוקף	28/02/1974			
1791	תחילת תוקף	31/01/1974			

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצעות תוספות בניה ל-3 דירות בעמודה מעל יסודות ממ"ד.

התוספת המוצעת כוללת ממ"ד, מבואה לממ"ד, תוספת שטח עיקרי ע"ח 6% הקלה, ומרפסות.

בקומת המחסנים מוצעים יסודות ממ"ד, יסודות לשטח העיקרי ומילוי אדמה.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
בתיק המידע נדרש אישור ממחלקת השימור מאחר ומדובר בחלקה שצמודה לחלקות לשימור.	

בעיון ב-gis עולה כי החלקה המדוברת צמודה לבית העלמין שהוא מיועד לשימור, אולם מעבר לכך אין במקום שימור כלשהו כולל לא בחלקה הנדונה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש אישור שימור לחלקה זו. באם יוחלט שלא נדרש אישור שימור- הרי שניתן לאשר בכפוף לשינויים הבאים: מוצעות תוספות בניה ל-3 דיירים. אין מניעה לאשר את המוצע, למעט צמצום מרפסת הזיז המוצעת בחזית דרומית שעומק החריגה יהיה עד 1.00 מ', מאחר ומדובר בחזית צידית. כמו"כ יש להגדיל את הפתח ביסודות הממ"ד עד למקסימום 70% ירידת קירות, בכדי לוודא שלא יהיה שימוש במקום. עבור המרפסות יש לתת טבלה מפורטת וחשוב גרפי שהמרפסות המקורות לא עולות על 14 מ"ר לדייר וממוצע 12 מ"ר לדייר. ממ"ד לאחר בחינת הבקשה המבקשת פנתה וביקשה ממ"ד מכח התקנות האחרונות שיצאו לפיהן ניתן לקבל ממ"ד בסיסי של 9 מ"ר נטו, ולהוסיף לו עוד 6 מ"ר בכפוף לביצוע של שרותים ומקלחת בממ"ד. בבקשה המוצעת נראה כי ניתן להגדיל את הממ"ד הבסיסי המוצע כעת בעוד 6 מ"ר נטו כפי שנכתב בחוק, ללא שינויים גדולים- ליד הממ"ד הוצעה מרפסת שניתן לבטל אותה בבקשה ולהציע שם המשך לממ"ד. הממ"ד פורסם במיקומו, התקבלו הסכמות שכנים לבניה ע"ג שטח משותף, וכן פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין. אין מניעה לאשר את הבקשה עם ממ"ד מוגדל עד ל-15 מ"ר נטו+ קירות, כך שהמבקשים יקבלו את הממ"ד המותר להם ע"פ חוק. יש לקבל חתימות של השכנים בעמודה ע"כ שהם מודעים לשינוי המוצע. מאחר והבקשה מוצעת עבור כלל הדיירים בעמודה, והיא נעשית על דעתם- אין מניעה לאשר. יש לשרטט ע"ג הבקשה את הממ"ד המוגדל המוצע. תיקון תכנית a		
	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1791 תחילת תוקף : 31/01/1974 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה תכניות כפופות : 1724 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה קווי בניין התוספות מוצעות בתוך קווי הבניין למעט חלק מהממ"ד וחלק מהמרפסות. להלן החריגות : הממ"ד חורג בחלקו, בחזית מזרחית- צידית, עד ל-1.5 מ' לערך, כמו כן נשאר מעבר של כ-1.5 מ', - עומד במותר.		

המרפסות חורגות בחזיתות : מזרחית- מאחר וקווי הבניין סומנו לפי תכנית מתאר הרי שניתן לאשר חריגת מרפסת בחזית צידית עד 1 מ', המרפסות מוצעות עד ל-0.70 מ', אין מניעה לאשר. בקומה ב', בחזית צידית דרומית מוצעת מרפסת מחוץ לקווי הבניין כולה ברוחב של 1.2 מ', כאשר קו הבניין בתוך הבניין כך שהבניין עצמו גם חורג מקו הבניין, החריגה המירבית כולה הינה 1.6 מ', יש לצמצם את המרפסת כך שבחריגה המירבית היא לא תחרוג מעל 1 מ'. בחזית מערבית- קדמית מוצעת מרפסת שחלקה בחריגה עד 0.5 מ'- אין מניעה לאשר עומד במותר. פורסמו הקלות לחריגה מקווי הבניין עבור ממ"ד ומרפסות מספר קומות לא מוצעת תוספת קומות גבהים לא מוצע תוספת גובה מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים :		

מוצע שטח עיקרי ע"ח 6% הקלה ניתן לקבל הקלה של 1% למגרש פינתי סך השטח המוצע: 5.13 מ"ר לדייר. שטח החלקה: 582 מ"ר*6% = 34.92 / ל- 6 דיירים = 5.82 מ"ר. המוצע עומד במותר. פורסמה הקלה ל-6% שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 9.00 מ"ר + קירות, סה"כ: 12.42 מ"ר- עומד במותר מוצע שטח עבור מבואה לממ"ד, בסך: 3.83 מ"ר, מותר עד 5 מ"ר – עומד במותר. ממדים מוצעת עמודת ממ"דים לדיירים אלו אחד מעל השני. שטח הממ"ד עומד במותר, הממ"ד במיקומו- המיטבי שניתן לתת לדירות אלו. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע מוצע יסודות בקומת מרתף עבור הממ"ד כאשר המקום פתוח וניתן למעבר מאחר וישנו מחסן וכדי לא לחסום את החלון שלו. יש להגדיל את הפתח בקיר עד למקסימום 70% קירות בכדי שלא ניתן יהיה להשתמש בחלל זה. החלל מתחת לשטח העיקרי המוצע – מוצע מילוי אדמה. פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד- לא נדרש, מאחר ומדובר בתכנית לפי מתאר 62 ללא נספח בינוי מפורט. לאחר בחינת הבקשה המבקשת פנתה וביקשה ממ"ד מכח התקנות האחרונות שיצאו לפיהן ניתן לקבל ממ"ד בסיסי של 9 מ"ר נטו, ולהוסיף לו עוד 6 מ"ר בכפוף לביצוע של שרותים ומקלחת בממ"ד.		

בבקשה המוצעת נראה כי ניתן להגדיל את הממ"ד הבסיסי המוצע כעת בעוד 6 מ"ר נטו כפי שנכתב בחוק, ללא שינויים גדולים- ליד הממ"ד הוצעה מרפסת שניתן לבטל אותה בבקשה ולהציע שם המשך לממ"ד. הממ"ד פורסם במיקומו, התקבלו הסכמות שכנים לבניה ע"ג שטח משותף, וכן פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין. אין מניעה לאשר את הבקשה עם ממ"ד מוגדל עד ל-15 מ"ר נטו+ קירות, כך שהמבקשים יקבלו את הממ"ד המותר להם ע"פ חוק. יש לקבל חתימות של השכנים בעמודה ע"כ שהם מודעים לשינוי המוצע. מאחר והבקשה מוצעת עבור כלל הדיירים בעמודה, והיא נעשית על דעתם- אין מניעה לאשר. יש לשרטט ע"ג הבקשה את הממ"ד המוגדל המוצע. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות		

מוצעות מרפסות לכל הדירות כדלהלן : מוצעות מרפסות זיז לדיירים, בכל העמודה, חלקן מקורות וחלקן פתוחות, יש לתת חישוב גרפי כולל טבלה המוכיח ששטח המרפסות המקורות לכל דירה לא עולה על 14 מ"ר לדייר ו-12 מ"ר ממוצע לדיירים כולם, בכדי לעמוד בהוראות החוק. באם עומדים- אין מניעה לאשר את המיקום. תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 2/3- הוגשו חתימות של 4 מתוך 6 דיירים בחלקה. עומד במותר. לצורך הממ"ד נדרש כי לפחות 2/3 מהעמודה יחתמו- חתמו כל שלושת הדיירים בעמודה- 100% מתוכם. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י כהן איתמר מתאריך 17/08/2025 התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 10/09/2025 בתיק המידע נדרש אישור ממחלקת השימור מאחר ומדובר בחלקה שצמודה לחלקות לשימור. בעיון ב-gis עולה כי החלקה המדוברת צמודה לבית העלמין שהוא מיועד לשימור, אולם מעבר לכך אין במקום שימור כלשהו כולל לא בחלקה הנדונה, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש אישור שימור לחלקה זו. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות		

חוות דעת אדריכלית מוצעות תוספות בניה ל-3 דיירים. אין מניעה לאשר את המוצע, למעט צמצום מרפסת הזיז המוצעת בחזית דרומית שעומק החרیגה יהיה עד 1.00 מ', מאחר ומדובר בחזית צידית. כמו"כ יש להגדיל את הפתח ביסודות הממ"ד עד למקסימום 70% ירידת קירות, בכדי לוודא שלא יהיה שימוש במקום. עבור המרפסות יש לתת טבלה מפורטת וחישוב גרפי שהמרפסות המקורות לא עולות על 14 מ"ר לדייר וממוצע 12 מ"ר לדייר.		
הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד הקלה כמותית בדבר ניצול החלק היחסי בניה מכוח 6 אחוז הקלה הקלה מקו בניין עבור בנית מרפסות הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה בתוספת שטח עבור בניית ממ"ד	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בתיק המידע נדרש אישור ממחלקת השימור מאחר ומדובר בחלקה שצמודה לחלקות לשימור.

בעיון ב-gis עולה כי החלקה המדוברת צמודה לבית העלמין שהוא מיועד לשימור, אולם מעבר לכך אין במקום שימור כלשהו כולל לא בחלקה הנדונה, ע"כ מובא להכרעת הועדה האם נדרש אישור שימור לחלקה זו.

באם יוחלט שלא נדרש אישור שימור- הרי שניתן לאשר בכפוף לשינויים הבאים :

מוצעות תוספות בניה ל-3 דיירים.

אין מניעה לאשר את המוצע, למעט צמצום מרפסת הזיז המוצעת בחזית דרומית שעומק החריגה יהיה עד 1.00 מ', מאחר ומדובר בחזית צידית.

כמו"כ יש להגדיל את הפתח ביסודות הממ"ד עד למקסימום 70% ירידת קירות, בכדי לוודא שלא יהיה שימוש במקום.

עבור המרפסות יש לתת טבלה מפורטת וחישוב גרפי שהמרפסות המקורות לא עולות על 14 מ"ר לדייר וממוצע 12 מ"ר לדייר.

ממ"ד

לאחר בחינת הבקשה המבקשת פנתה וביקשה ממ"ד מכח התקנות האחרונות שיצאו לפיהן ניתן לקבל ממ"ד בסיסי של 9 מ"ר נטו, ולהוסיף לו עוד 6 מ"ר בכפוף לביצוע של שרותים ומקלחת בממ"ד.

בבקשה המוצעת נראה כי ניתן להגדיל את הממ"ד הבסיסי המוצע כעת בעוד 6 מ"ר נטו כפי שנכתב בחוק, ללא שינויים גדולים- ליד הממ"ד הוצעה מרפסת שניתן לבטל אותה בבקשה ולהציע שם המשך לממ"ד.

הממ"ד פורסם במיקומו, התקבלו הסכמות שכנים לבניה ע"ג שטח משותף, וכן פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין.

אין מניעה לאשר את הבקשה עם ממ"ד מוגדל עד ל-15 מ"ר נטו+ קירות, כך שהמבקשים יקבלו את הממ"ד המותר להם ע"פ חוק.

יש לקבל חתימות של השכנים בעמודה ע"כ שהם מודעים לשינוי המוצע.

מאחר והבקשה מוצעת עבור כלל הדיירים בעמודה, והיא נעשית על דעתם- אין מניעה לאשר.

יש לשרטט ע"ג הבקשה את הממ"ד המוגדל המוצע.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2017/0152.03</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת ותוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שם טוב אהרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ים סוף 32 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30761	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4520	תחילת תוקף	16/03/1999	165	אזור מגורים 3	778

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת סנהדריה קיים בבנין מגורים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים עבור תת חלקה 7 ותת חלקה 9 תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית ומרפסות .

לא נמצא היתר בניה מקורי של המבנה אך קיימת בקשה שאושרה לתוספת מרפסות בת.ב. 2017.152.2

הליך פרסומי -פורסמו ההקלות הבאות

קלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות .

הקלה מנספח בינוי

הקלה מקווי בנין

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 19.8.2025

אישור איכות סביבה : לא נדרש מדובר במרפסת זיו וסגירת מרפסת קימת

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a וכן יש להסיר את המרפסת זיו אשר הוצגה בפתיחת תיק בחזית מערבית לתת חלקה 7 וכן יש להסיר את החלקה מטבלת ההקלות שפורסמה בגין כך בדבר " הקלה מקו בנין " וכן לדירה זו מבקשים מעקה דמה בחזית צפונית שיש להסירו . וכמובן עבור תת חלקה 9 יש להציג את הבינוי המבוקש מכוח הקלה כמותית כנדרש וחשוב נכון בשטחי הבניה
11/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4520 תחילת תוקף : 16/03/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4520 אשר תוקפה הינו 16.3.1999 וקובעת אזור מגורים 3 בכפיפות למתאר 62 . קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי ומרפסת הגג בתחום קוי הבנין אך מרפסת הזי חורגת מקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי .

נספח הבינוי התב"ע כוללת נספחי בינוי עבור הקמת השכונה היות ומבקשים בינוי ומרפסות בנוסף פרסמו הקלה לבניה השונה מנספחים אלו , ניתן לאשר . בינוי קומה ג' עבור דירה מספר 7 מבקשים בחזית מערבית סגירת מרפסת ע"י תוספת שטח עיקרי מכוח הוכחת שטחים וכן מבינוי זה מבקשים יציאה למרפסת זיז בעומק 1 מטר המרפסת חורגת מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות כי יש מענה למרפסות סוכה בחזית זו לכל הדירים וכן מרפסת זו לא מהווה מרפסת בודדת בחזית כאשר מדובר במגרש פינתי ולכן החריגה צריכה לעמוד ב-10% חריגה מקו בנין כך שניתן לראות כי אפשר לבקש מרפסת עד עומק של 140 ס"מ והמרפסת המבוקשת לא עולה על עומק זה כנדרש . אך טרם דיון עורך הבקשה הגיש מכתב בו הוא מבקש להסיר מרפסת זו מהבקשה . עוד ניתן לראות כי ביקשו בחזית הצפונית קורת דמה שיש להסיר מהבקשה . קומה ד' עבור תת חלקה מספר 9 מבקשים בחזית מערבית סגירת מרפסת ע"י תוספת שטח עיקרי מכוח הוכחת שטחים וכן מבינוי זה יוצאים למרפסת גג על התוספת של השכן – ניתן לאשר . שטחי בניה : שטח עיקרי – מבקשים שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית. וזאת כי התב"ע הופקדה לפי שנת 1989 ניתן לראות שעבור כל תת חלקה ניתן להוסיף כ 4.7 מ"ר תת חלקה 7 מבקשים שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית בהיקף של 3.7 מ"ר כנדרש וכן מרפסת זיז בהיקף של כ 3 מ"ר יש טבלת מאזן מרפסות אשר ניתן לראות כי שטח מרפסות מקורה לא עולה על 12 מ"ר לדירה . תת חלקה 9 מבקשים שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית בהיקף של 3.7 מ"ר כנדרש אך יש להציג זאת נכון בחישובי שטחים		

וכן מבקשים מרפסת גג פתוחה מעל הבינוי של תת חלקה 7 כאשר אין הגבלה למרפסת גג פתוחה . תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a וכן יש להסיר את המרפסת זיז אשר הוצגה בפתיחת תיק בחזית מערבית לתת חלקה 7 וכן יש להסיר את ההלקה מטבלת ההקלות שפורסמה בגין כך בדבר " הקלה מקו בנין " וכן לדירה זו מבקשים מעקה דמה בחזית צפונית שיש להסירו . וכמובן עבור תת חלקה 9 יש להציג את הבינוי המבוקש מכוח הקלה כמותית כנדרש וחישוב נכון בשטחי הבניה שלביות ביצוע : לפי סעיף 11 להוראות התוכנית יש שלבי ביצוע המתייחסים להקמת השכונה ולכן הנושא ל.ר לבקדשה הנוכחית התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות		
הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות. הקלה מנספח בינוי הקלה מקווי בנין	26/08/2025	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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a וכן יש להסיר את המרפסת זיז אשר הוצגה בפתיחת תיק בחזית מערבית לתת חלקה 7 וכן יש להסיר את ההלקה מטבלת ההקלות שפורסמה בגין כך בדבר " הקלה מקו בנין "

וכן לדירה זו מבקשים מעקה דמה בחזית צפונית שיש להסירו .

וכמובן עבור תת חלקה 9 יש להציג את הבינוי המבוקש מכוח הקלה כמותית כנדרש וחשוב נכון בשטחי הבניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1984/0779.01</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת סאנסו סטפני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בלומנפלד גוליה זהבית
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מבוא פל"ים 30 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31475	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1657	תחילת תוקף	24/09/1971			
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הגבעה הצרפתית שכונה הנקראת גבעת שפירא

מבקשים תוספת בניה לתת חלקה 76 בבנין 508 הכולל 11 יחידות דיור

תוספת זו כוללת שטח עיקרי וממ"ד

קיים היתר קודם לדירת המבקש עבור תוספת מחסן בת.ב 1984.779 .

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה כמותית 6% , תוספת שטח עיקרי ושירות עבור ממ"ד

זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים מתחת למרפסת קיימת של הדירה הקלה , שטח אפשרי לתוספת ממ"ד בשטח חלל קיים מתחת למרפסת קיימת

תום מועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא אושר

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 4.2.2025

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : אישורים מקדים טרם דיון – חסר אישור איכות סביבה . שטחי בניה – מבקשים שטח העולה על השטח הנותר לכל דירה בחלקה . מענה מיגוני – לא הציגו מענה מיגוני לכלל העמודה והפתרון המוצע מונע מהקומות העליונות שיפור מיגון ולכן יש לתכנן את הממ"ד כעמודת ממ"דים אשר נותנים מענה מיגוני לכל העמודה כאשר השינוי יובא לפרסום חוזר . קו בנין - הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר בתיק מידע זה כלל לא סומן קוי בנין ולכן לא היה ניתן לבחון האם הבניה מבוקשת בחריגה מקו בנין אך ניתן לראות כי הבינוי מבוקש מתחת לבינוי קיים - ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . כאשר על מנת לאפשר בינוי יש להגיש קו בנין מסודר יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לשכן הצמוד היות ומדובר בבנין סימטרי . טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת פרוט ייתרת השטחים בגבעת שפירא בו נמצאת החלקה כאשר השטח העיקרי המבוקש לא יעלה על שטח זה

וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המאושר לראות שגובה המחסן הוא 220 מר כמאושר בהיתר קודם שניתן בת.ב 1984.779 . עוד יצוין כי ההקלה בדבר " זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים "מתייגרת וזאת כי הקומה הנוספת לדירה לא מהווה תוספת קומה לבניין אלא שימוש בשטח עיקרי בקומה קיימת לצורכי שרות ולכן יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/21/03 תחילת תוקף : 27/12/1984 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1541'א' הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי מדובר במתחם d4 הכולל 18 בנינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה למבנה הנמצא על רחוב הררי חלקה המוצגת בתשריט 508 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר בתיק מידע זה כלל לא סומן קוי בנין ולכן לא היה ניתן לבחון האם הבניה מבוקשת בחריגה מקו בנין אך ניתן לראות כי הבינוי מבוקש מתחת לבינוי קיים - ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . כאר על מנת לאפשר שינוי יש להגיש קו בנין מסודר מס' קומות : תכנית זו כפופה למתאר 62 המאפשרת לאזור מגורים - 2 4 קומות מעל קומת עמודים. במידה ומתכננים מספר קומות העולה על כך יש להגיש תוכנית בינוי . בבקשה הנוכחית מבקשים קומה חדשה לדירת המבקש כאשר השטח מבוקש בקומה הכוללת דירה כך שאין בכך תוספת קומה . עוד יצוין כי ההקלה בדבר " זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים "מתייגרת וזאת כי הקומה הנוספת לדירה לא מהווה תוספת קומה לבניין אלא שימוש בשטח עיקרי בקומה קיימת לצורכי שרות ולכן יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות . תב"ע 1541 מתייחסת לחלקה 4d הכוללת בניה מדורגת וזאת בהתאם לסעיף 10.2.1 כאשר סעיף ו אומר שהאגף הקרוב לדרך לא יעלה על 2 קומות בינוי רקע לבקשה ניתן לראות כי לפי היתר הבניה עבור בנין 508 ניתן היתר ל11 יחידות דיור כאשר בפועל רשמו 14 יחידות דיור ולכן יש 3 דירות אשר נרשמו ללא היתר . מעיון בתשריט עולה כי דירות אלו בקומה העליונה של הבנין ולכן יש להציג על גבי קומות אלו לא חלק מהבקשה וזאת כי התוכנית דנה בבנוי ולא בהסדרת יחידות הדיור עוד ניתן לראות כי עבור דירות אלו אין שטח נותר לניצול וזאת כי השטח התחלק ל165 היחידות המאושרות . קומת מרתף בקומה זו קיימת יחידת דיור כאשר מבקשים גישה ממפלס קומת הקרקע למרתף על מנת ליצור דופלקס לתת חלקה 76 קומה זו בתחום קונטור המבנה הקיים הגישו קוי בנין אך לא הוצג כלל קוי בנין ולכן לא היה ניתן לבחון עמידות בקו בנין יש להגיש קו בנין הכולל התייחסות לקו בנין ניתן לראות כי לתת חלקה זו קיים היתר קודם בת.ב 1984.779 עבור תוספת מחסן יש להעביר חתך על מנת לראות שגובה המחסן לא שונה . וכן מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 25.3 יש לצמצם את השטח ליותר לכל תת חלקה והוא 18.6 מ"ר(כולל הקלה כמותית)	

וכן מבקשים בקומה זו ממ"ד – לא ניתן לאחר את הממ"ד וזאת כי לא הוצג כלל מענה מיגוני לייתר הדירות בחלקה עוד ניתן לראות כי הפתרון גורם שהדירה מעל דירת המבקש לא תוכל לממש שיפור מיגוני וזאת כי השטח מתחת לדירתם בשימוש המבקש למחסן . ניתן לתת עמודת ממ"ד בחזית מזרחית ומערבית אשר תהיה זהה היות ומדובר בדירות סימטריות וכמובן לעמוד בתנאים הבאים : 1. מענה מיגוני לכל דירי הבניין ע"י תכנית צל זהה ברת מימוש לייתר הדיירים שבחלקה 2. יש לקבל הסכמה של 66% משהכנים לתכנית הצל 3. . תכנון הממ"ד לפי מדיניות מהנדס העיר 4. . פרסום הקלה במידה והממ"ד חורג מקו בנין ולכן יש להגיש תיק מידע עם סימון קו בנין . וכן ניתן לאפשר תוספת שטח עיקרי מתחת למפלס הדירה הקיימת בתנאים הבאים : הגשת קו בנין צמצום השטח המותר לחלק היחסי של חלקה 76 הצגת מענה מיגוני לכל החלקה כולל תוכנית צל וביצוע משלוח הודעות לתוכנית צל אשר תוצג . התאמת הבינוי להיתר בניה קודם באם יש חוסר התאמה יש להסדיר זאת בבקשה זו . התכנון אשר יוצע יבחן טרם החזרת הבקשה לדיון וכן במידה ויוצג באופן השונה מפתחת התיק יוחזר לפרסום . קומת קרקע : מבקשים בחזית דרומית בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים - לא ניתן לבחון בינוי זה היות ולא סימנו קו בנין בתיק מידע ויש להגיש תיק מידע חוזר . עוד יודגש כי בינוי זה מהווה תוספת שטח אשר גורם לחריגה בשטחי הבניה וכן הבינוי יוצג באופן סימטרי עם השכן כולל תוכנית צל וזאת כי מדובר בדירות עם בינוי זהה . עוד ניתן לראות כי הבינוי המבוקש גורם לשטח מרפסת הגג להיות מתוכננת בין 3 קירות והדבר גורם לשטח להיות מתוכנן שטח עיקרי כאשר לא הוכח שטחים לכך . שטחי בניה		

שטח עיקרי בבקשה זו מציגים חישוב עבור השטח העיקרי המבוקש כאשר החישוב לא מוצג נכון . ניתן לראות כי בחלקה זו הנקראת גבעת שפירא הוגשו בקשות רבות ולהן יש חישוב מסודר מה השטח המותר בבקשה זו מבקשים שטחים בגין ייתרת שטחים וכן 6% הקלה כמותית להלן פרוט שטחי הבניה הנותרים בחלקה 4d הכוללת 18 בנינים היות ובעבר ניתנו התרי בניה לחלק מהדירות כאשר החישוב כלל את החלק היחסי של הקלה כמותית כך שאין אפשרות לדעת מה החלק היחסי שאושר ונוצל בחלקה זו לכן החישוב כולל הקלה כמותית של 6% אשר מתחלק שווה בשווה לכל תתי החלקות המאושרות במתחם זה (יש לצין כי נרשמו בטאבו כ13 חלקות יותר מהמאושר כאשר עבור חלקות אלו אין חלוקה של ייתרת שטחים) .מצורפת טבלה בה מפורטים הבנינים להן יש יותר תתי חלקות . לבקשה מצורפת טבלת שטחים מאושרת לכל בניין בתב"ע 1657 הכוללת התייחסות לשטח המאושר לכל הבנינים בחלקה והוא 18,241.08 מ"ר . ניתן לראות כי שטח החלקה 4d הוא 28056 מ"ר ולכן אחוזי הבניה המותרים בחלקה זו כולל הקלה כמותית מהווים 76% והם 21322.56 מ"ר ($21322.56 = 28056 \times 76\%$ מ"ר) משטח זה מורידים את השטח המאושר ומתקבל שטח של 3081.48 מ"ר . שטח זה מתחלק ל165 יחידות דיור המאושרות במתחם ולכן לכל דירה נותר לניצול 18.67 מ"ר ($18.67 = 3081.48 \div 165$) שטח זה כולל הקלה כמותית ניתן לראות כי פרסמו הקלה זו בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 25.28 מ"ר החורג מהשטח המותר . עוד ניתן לראות כי יש לצין בהרמוניקה כי תוספת הבניה היא עבור דירת המבקש בלבד ולא מדירה את רישום החלקות שבוצע בחלקה בניגוד לתב"ע לקומה העליונה ולצין בקומות העליונות לא חלק מהבקשה . שטח שרות מבקשים תוספת ממ"ד		

מותר +9 עובי קירות מוצע שטח ממ"ד כנדרש אך נדרשו לשנות את תכנון הממ"ד על מנת לתת מענה מיגוני לכל דירי העמודה . עוד ניתן לראות כי מדובר בבנין מדורג כאשר לא הוצג כלל מענה מיגוני עתידי ומעיון בתוכנית עולה כי השכן בקומה מעל לא יכול לממש שיפור מיגון באופן התוכנית המוצגת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת פרוט ייתרת השטחים בגבעת שפירא בו נמצאת החלקה כאשר השטח העיקרי המבוקש לא יעלה על שטח זה . וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המאושר לראות שגובה המחסן הוא 220 מר כמאושר בהיתר קודם שניתן בת.ב 1984.779 . עוד יצוין כי ההקלה בדבר " זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים "מתייגרת וזאת כי הקומה הנוספת לדירה לא מהווה תוספת קומה לבנין אלא שימוש בשטח עיקרי בקומה קיימת לצורכי שרות ולכן יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות . התנגדויות :לא הוגשו התנגדויות .		
הקלה כמותית 6% , תוספת שטח עיקרי ושירות עבור ממ"ד זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים מתחת למרפסת קיימת של הדירה הקלה , שטח אפשרי לתוספת ממ"ד בשטח חלל קיים מתחת למרפסת קיימת.	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

אישורים מקדים טרם דיון – חסר אישור איכות סביבה .

שטחי בניה – מבקשים שטח העולה על השטח הנותר לכל דירה בחלקה .

מענה מיגוני – לא הציגו מענה מיגוני לכלל העמודה והפתרון המוצע מונע מהקומות העליונות שיפור מיגון ולכן יש לתכנן את הממ"ד כעמודת ממ"דים אשר נותנים מענה מיגוני לכל העמודה כאשר השינוי יובא לפרסום חוזר .

קו בנין - הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר בתיק מידע זה כלל לא סומן קוי בנין ולכן לא היה ניתן לבחון האם הבניה מבוקשת בחריגה מקו בנין אך ניתן לראות כי הבינוי מבוקש מתחת לבינוי קיים - ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי .

כאשר על מנת לאפשר בינוי יש להגיש קו בנין מסודר

יש להציג תוכנית צל ברת מימוש לשכן הצמוד היות ומדובר בבנין סימטרי .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת פרוט ייתרת השטחים בגבעת שפירא בו נמצאת החלקה כאשר השטח העיקרי המבוקש לא יעלה על שטח זה

.

וכן יש להעביר חתך דרך המחסן המאושר לראות שגובה המחסן הוא 220 מר כמאושר בהיתר קודם שניתן בת.ב. 1984.779 .

עוד יצוין כי ההקלה בדבר " זכויות בגין 2.5% תוספת קומה ירידה לחלל קיים "מתייתרת וזאת כי הקומה הנוספת לדירה לא מהווה תוספת קומה לבניין אלא שימוש בשטח עיקרי בקומה קיימת לצורכי שרות ולכן יש להסיר הקלה זו מטבלת ההקלות .

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2018/0360.01</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, בניית מרפסת, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מעלית, מרפסת, פיצול יח"ד לפי תיקון 155 ופיתוח שטח, פרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קנריק שלמה חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רמת הגולן 13, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/05	תחילת תוקף	20/02/1986			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת המבחר מבקשים תוספת בניה למשפחת קרניק.

למבנה ניתן היתר בניה אחרון בת.ב. 1971.1082

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89 / 8 / 31

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה .

פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה

הקלה בדבר גובה הבניין מעבר ל 9 מטר המותרים

הקלה מקוי הבניין המאושרים אשר עומדים ב 30 % המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים

תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש שטח התוספת קטן מ80 מ"ר

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 23.7.2025

הסדרי תנועה : התקבל אישור מיום 6.8.2025

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כאשר עורכת הבקשה לא חישבה את כל המוצע בבקשה זו בשטחי הבניה (ניתן לראות בקומה ב' כי שטח בהיקף של כ62 מ"ר לא חושב כלל . וכן בחזית צפונית קימות מרפסות אשר נסגרו והנושא כלל לא הוצג בתוכנית ולכן לא חושב באופן נכון בשטחי הבניה כאשר מדובר על כ 30 מ"ר . וכן בקומה ב' עורכת הבקשה ביקשה להרוס שטח עיקרי מאושר על חשבון ניצול שטחו כתוספת לדירה הקימת והינו בהיקף של כ 20 מ"ר כך שניתן לראות כי קיים שטח של 112 מ"ר אשר לא נקלח בחשבון שטחי הבניה העיקרים המבוקשים וזאת כאשר שטח הדירה הקיים עומד על 120 מ"ר והשטח המותר לכל דירה הוא כ200 מ"ר כך שיש חריגה בשטח המבוקש .

תכנון שלא עומד במדיניות המחלקה לעניין גובה חלל כפול המבוקש לסלון הדירה המהווה גובה של 2 קומות ועולה על גובה של 5 מטר המותרים במדיניות המחלקה לעניין גובה חלל כפול וכן הבקשה כוללת גובה של 5 מטר לקומת מגורים בקומה ב' ע"י הריסת הגג הקיים ובניית גג חדש הדבר גורם ליצירת גלריה בדירת המגורים בלי לתת על כך את הדעת . קוי בנין – הבינוי המבוקש חורג בקו בנין צידי כאשר לפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 10% - וזאת כי מבקשים בינוי על מבנה קיים כך שההקלה אשר פורסמה בגין תעודתן ל"חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% " והבינוי יצומצם מספר קומות - בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומה לצורכי שרות . בבקשה הנוכחית מבקשים להפוך את קומת השרות ליחידת דיור מכוח תקנה 155 ובכך קומה זו הופכת לשטח עיקרי ומהווה קומה שלישית פורסמה הקלה כנדרש יש לשים לב כי מעל שטח זה מבקשים קומת מגורים העולה על הגובה המותר בחוק ובכך גורמת לאפשרות של תכנון גלריה והדבר מהווה תקדים לתוספת קומה אשר תגרום לחריגה במספר הקומות ולכן נדרשו להתאים את הגובה למותר ולקבל אישור לתכנון ע"י ר"צ . לסיכום יש לתכנן את התוספות ולעמוד בשטח המותר לכל דירה בחלקה זו רק לאחר מכן תובא הבקשה לדיון חוזר וכן תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/05 תחילת תוקף : 20/02/1986 ייעוד הקרקע : מגורים	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 0142 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר תוקפה מיום 13.6.1976 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה לתוספת הבניה בחזית צידית וזאת כי מבקשים בינוי על מבנה קיים, ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות : לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות ב2 קומות בהיקף של 50% משטח המגרש . בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומה לצורכי שרות . בבקשה הנוכחית מבקשים להפוך את קומת השרות ליחידת דיור מכוח תקנה 155 ובכך קומה זו הופכת לשטח עיקרי ומהווה קומה שלישית פורסמה הקלה כנדרש יש לשים לב כי מעל שטח זה מבקשים קומת מגורים העולה על הגובה המותר בחוק ובכך גורמת לאפשרות של תכנון גלריה והדבר מהווה תקדים לתוספת קומה אשר תגרום לחריגה במספר הקומות ולכן נדרשו להתאים את הגובה למותר ולקבל אישור לתכנון ע"י ר"צ . בינוי קומת כניסה מבקשים תוספת יחידת דיור לדירת צמודת קרקע מכוח תקנה 155 לחוק באופן של תוספת של כ 49 מ"ר בקומת המרתף בחזית דרומית בקומת עמודים מפולשת על מנת לאפשר זאת יש לעמוד בכל התנאים הבאים : עבור תוספת יחידת דיור יש לבצע פרסום כחוק . מספר יחידות הדיור המבוקשות לפיצול וזאת כי הוועדה תיתן הקלה לתוספת יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור צמודת קרקע מעבר ליחידות המותרות		

תוספת השטח לא יעלה על 45 מ"ר כאשר מרחב מוגן יכלול בשטח זה . תוקף התוכנית החלה על החלקה לפני 7.8.2017 המגרש לא נמצא בתחום מטרו של רכבת תחתית . תירשם הערת אזהרה לכך ש יחידת הדיור הנוספת מכוח הקלה 155 לחוק היא להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור בנפרד מיחידת הדיור הקיימת ואשר ביקשו לפצלה . אם שטח הדירה המבוקשת לפיצול או תוספת לא עולה על 60 מ"ר יש פטור מאישור חניה יש לתת מענה מיגוני לדירה הקיימת עמידה בכך יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת העומדת בשטחי בניה מותרים. עוד ניתן לראות כי מבקשים שינוי בקומה זו מהיתר בניה שניתן בת.ב 1971.1082 של המבנה המקורי ע"י חיבור חדר גנרטור לקומת המרתף וביטול המקלט לצורך תוספת מעלית – לא ניתן לחבר את חדר ההסקה לקומה זו אלא רק להרחיב את החדר הקיים ולעמוד בחלק היחסי המותר מכוח 2% המאפשרת תוכנית המתאר לכך . וכן לצרף אישור מהנדס שאין ערעור ביסודות המבנה בהריסת המקלט . קומה א' מבקשים לסגור מרפסות קימות וכן תוספת שטחי בניה מכוח ייתרת שטחים ותוספת חדר מחוץ להלן התייחסות לתוספת שטח מכוח ייתרת שטחים לפי סעיף שטחי בניה ניתן לראות כי לכל חצי דו ניתן לבנות כ 197.4 מ"ר הכולל השטח המותר בתב"ע והקלה כמותית שטח בגין הקלה של תוספת קומה יבחן באם יוכח שניתן להוסיף קומה ויש לכך שטחים לניצול . בקומה זו מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח ייתרת שטחים זו אך לא חישבו נכון את השטח המוצע ולכן הנושא יבחן שוב באם עומדים במותר לאחר חישוב בתאום עם בוחן הרישוי להלן התייחסות לקיזוז שטח עיקרי על חשבון תכנון מרפסות שרות ניתן לראות כי בהיתר בניה מקורי לדירה קימות מרפסות פתחות מקורות כאשר המבקשים סגרו מרפסות אלו באופן ששטחן מהווה עכשיו שטח עיקרי – עורכת הבקשה הציגה את הסגירה בחזית הצפונית וכן חלק מהסגירה בחזית דרומית כמרפסות שרות – לא ניתן לחשב את השטח כשרות וזאת כי המרפסות לא מתוכננות לפי מתאר 62 בנושא זה והתכנון המוצג		

בהרמוניקה הינו רק על מנת לשחרר שטח לבינוי בקומת הגג הנוספת המבוקשת על מנת לבחון הפיכת שטח עיקרי קיים לשרות מכיוון ומדובר במצב קיים – יידר אישור פיקוח טרם קבלת היתר בניה להריסת הסגירות של המרפסות !! וכן חדר מחוזק ניתן לאפשר בכפוף לאישור הג"א . קומה ב' מבקשים להרוס תקרה קימת וליצור חלל כפול לסלון – לא ניתן לאשר וזאת כי החלל כפול עולה על 5 מטר לפי מדיניות המחלקה לגובה המותר בחלל כפול בדירה וכן לא הגישו אישור מהנדס כי ההריסה לא מערערת את יציבות המבנה מבקשים לסגור שטח עיקרי בחזית דרומית מכוח שטחים לניצול – יבחן רק לאחר שיוכח שטחים מה גם ששטח בינוי זה כלל לא הוצג כחלק מהשטחים בבקשה ולכן לא ניתן לבחון באם עומד במותר וכן גובה הינו כ-5 מטר ויש להנמיך לגובה קומת מגורים תקינה לפי תקנות החוק . אי הנמכת הקומה גורם לחריגה במספר הקומות המותרות כך שיש להציג 2 חתכים לכל תוספת בניה ולראות שמספר הקומות לא עולה על 3 כולל ההקלה לתוספת קומה במידה ויוכח שטחים לניצול קומה נוספת . קומה ג' מבקשים קומה חדשה מכוח שטחים לניצול והקלה בגין תוספת קומה – תוספת קומה זו תעשה רק לאחר שיוכח שיש שטחים לניצול . יש לשים לב כי הבינוי המבוקש חורג בקו בנין צידי כאשר לפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 10% - וזאת כי מבקשים בינוי על מבנה קיים כך שההקלה אשר פורסמה בגין תעודת "חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% " והבינוי יצומצם לסיכום התכנון יבחן בשנית לאחר תכנון נכון שטח בניה : שטח עיקרי בחלקה זו קיים מבנה שאושר בבקשה 1971.1082 לפי תב"ע ניתן לבקש 50% ב-2 קומות . ובכך השטח הוא 352.5 מ"ר המתחלק ל-2 יחידות דיור הקימות בשטח כך שלכל יחידת דיור מותר 176.25 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים בנוסף לשטח זה 6% הקלה כמותית ו-2.5% הקלה בגין תוספת קומה		

להלן התייחסות ל-6% הקלה כמותית ($48.9 = 815 \times 6\%$) השטח המותר מכוח הקלה זו הינו 42.3 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק לכל תתי החלקות שהם 2 במספר ולכן החלק היחסי המותר לכל דירה הוא 21.15 מ"ר להלן התייחסות ל-2.5% בגין תוספת קומה באם תאושר הקומה הנוספת השטח המותר מכוח הקלה זו הינו 17.6 מ"ר כאשר שטח זה מתחלק לכל דירות קומת הקרקע ודירות קומת הגג מכיוון והחלקה כולל 2 דירות השטח מתחלק ל-2 ועבור כל דירה ניתן להוסיף 8.8 מ"ר השטח המבוקש בבקשה זו חורג משטח זה מה גם שלא חושב כל השטח המבוקש. הנושא יבחן שוב לאחר תיקון חישובי השטחי בתום עם בוחן הרישוי . שטח שרות מבקשים תוספת שטחי שרות הכוללים מרפסות שרות , ממ"ד ומעלית - הנושא יבחן לאחר תיקון התוכנית תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת טבלה מסודרת בה ניתן לראות מה השטח המותר לכל דירה וכן יש להעביר 2 חתכים בכל תוספת בניה יש להתאים את הבינוי להיתר בניה שניתן בת.ב. 1971.1082 וכל שינוי יבוקש בבקשה הנוכחית יש לשים לב כי הבינוי אשר מוצג כתכנית צל יוצג באופן זהה מכיוון ומדובר בבניין סימטרי וכן החלונות יתוכננו באופן התואם לפתחים הקיימים וכמובן יש לתכנן את קירות התמך החדשים בהתאם לחוק כולל דרוג כנדרש והוספת פרט וחזיתות לקירות החדשים יש לצין כי יש להגיש הסכמות שכנים לשינוי המבוקש של השכן . וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת הכוללת תכנון לפי תקנות החוק ומדיניות המחלקה כך שההקלה בגין חריגה מקו בנין תעודכן לחריגה מקו בנין צידי וההקלות לעניין תוספת קומה ושטח בשל תוספת קומה יבחנו שוב רק אם יוכח שטחים לניצול בקומה זו . התנגדויות : לא הוגשו .		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	29/07/2025	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 בניה
		הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה.
		פיצול יח"ד לפי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה
		הקלה בדבר גובה הבניין מעבר ל 9 מטר המותרים
		הקלה מקוי הבניין המאושרים אשר עומדים ב 30% המותרים בהקלה בקיר 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
	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
	אישור מכון התקנים	10
	אישור שירותי הכבאות	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה בשטחי בניה

וזאת כאשר עורכת הבקשה לא חישה את כל המוצע בבקשה זו בשטחי הבניה (ניתן לראות בקומה ב' כי שטח בהיקף של 62 מ"ר לא חושב כלל .

וכן בחזית צפונית קימות מרפסות אשר נסגרו והנושא כלל לא הוצג בתוכנית ולכן לא חושב באופן נכון בשטחי הבניה כאשר מדובר על כ 30 מ"ר .

וכן בקומה ב' עורכת הבקשה ביקשה להרוס שטח עיקרי מאושר על חשבון ניצול שטחו כתוספת לדירה הקימת והינו בהיקף של כ 20 מ"ר

כך שניתן לראות כי קיים שטח של 112 מ"ר אשר לא נקלח בחשבון שטחי הבניה העיקריים המבוקשים וזאת כאשר שטח הדירה הקיים עומד על 120 מ"ר והשטח המותר לכל דירה הוא 200 מ"ר כך שיש חריגה בשטח המבוקש .

תכנון שלא עומד במדיניות המחלקה לעניין גובה חלל כפול המבוקש לסלון הדירה המהווה גובה של 2 קומות ועולה על גובה של 5 מטר המותרים במדיניות המחלקה לעניין גובה חלל כפול

וכן הבקשה כוללת גובה של 5 מטר לקומת מגורים בקומה ב' ע"י הריסת הגג הקיים ובנית גג חדש הדבר גורם ליצירת גלריה בדירת המגורים בלי לתת על כך את הדעת .

קוי בנין –

הבינוי המבוקש חורג בקו בנין צידי כאשר לפי תקנות החוק ניתן לחרוג עד 10% - וזאת כי מבקשים בינוי על מבנה קיים כך שההקלה אשר פורסמה בגין תעודתן ל"חריגה מקו בנין צידי בשיעור שלא עולה על 10% " והבינוי יצומצם

מספר קומות - בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 2 קומות מעל קומה לצורכי שרות .

בבקשה הנוכחית מבקשים להפוך את קומת השרות ליחידת דיור מכוח תקנה 155

ובכך קומה זו הופכת לשטח עיקרי ומהווה קומה שלישית פורסמה הקלה כנדרש יש לשים לב כי מעל שטח זה מבקשים קומת מגורים העולה על הגובה המותר בחוק ובכך גורמת לאפשרות של תכנון גלריה והדבר מהווה תקדים לתוספת קומה אשר תגרום לחריגה במספר הקומות ולכן נדרשו להתאים את הגובה למותר ולקבל אישור לתכנון ע"י ר"צ .

לסיכום יש לתכנן את התוספות ולעמוד בשטח המותר לכל דירה בחלקה זו רק לאחר מכן תובא הבקשה לדיון חוזר

וכן 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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2025/0253.00</u>
מספר סידורי	<u>84</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	טויטו אילה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרמישילן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

קדיש לוז 21, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1916	אזור מגורים 2	
1269	תחילת תוקף	14/02/1974	2	אזור מגורים 2	3625

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות 4 כניסות, עבור 31 יח"ד. בכניסה הנדונה קיימות 10 יח"ד.

בחלקה קיימים 2 בנייני מגורים עבור 66 יח"ד.

נבנה לפי היתר מקורי 1972/0284 שיצא ב 1973 המתאפיין בחזיתות אחידות ללא מרפסות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות.

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

התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה. מבוקשת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 2 ס.ס.ג.אין	

הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר. -הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל%6 משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר. שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרבי/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור , כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד , המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות. 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.		
	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1269 תחילת תוקף : 14/02/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין פרסום הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר . - - הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל%6 משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98 התקבלה התנגדות אחת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 24/2/120 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (מעטפת הבניין) : עד 36% מקו בניין קדמי , עד 20% קו בניין אחורי.		

פורסמו הקלות מקוי בניין. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל בחריגה מקווי הבניין המאושרים : בחזית אחורית מרפסת עד 36% מרווח בחזית קדמית. עד 20% מרווח בחזית אחורית. עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר. שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרב/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור, כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד, המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי, רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות.		
-הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר. -הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל-6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה.

מבוקשת

תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1979

אזור מגורים 2

ס.ס.נ.אין

הקלות

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר.

-הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר

-הקלה ל6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת.

טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

בוצעו

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל

עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר.

שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרבי/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור , כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי.

לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד , המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1989/0645.03</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + ממדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צקבאשילי מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	טייבר פינחס
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מרקו ברוך 26 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	133	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4658	תחילת תוקף	08/12/2000	132	אזור מגורים מיוחד	741

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומת רעפים הכולל 4 יח"ד, משמש למגורים, ברח' מרקו ברוך 26, בשכונת קרת היובל, גוש : 30414 חלקה : 133.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית דרומית מערבית.

קומה ב', מפלס +2.95 : מוצע תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית מערבית.

קומת גג, מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית דרומית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 133, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,
	להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג.
	שטח בניה :
	עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקוי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים.
	מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2

יח"ד בסך של 25.62 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים. מרפסות גג : קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת, תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד ומרפסת גג בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת גג) שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר.	30/10/2025	חוות דעת תכנונית

היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כלולים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.

מרפסות גג :

קומה א', מפלס +2.95 : מוצעת מרפסת גג בהתאם לנספח הבינוי בחזית דרומית מערבית בעומק של 3 מ' ובשטח של 12.50 מ"ר - כמותר.

קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(טז) : לא ניתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו, בחלקה זו לא מופיע בינוי להריסה.

אישור גורמים :

שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר.

תימוכין קניינים :

הבקשה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים, אך היות ונדרש לצמצם את המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים בהתאם לנספח הבינוי לא נדרש חתימות שכנים למוצע.

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים, להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *מבוצעות עבודות טרם היתר, *פגיעה בזכויות בניה, *בניה מחוץ לקווי בניין, *פגיעה בחצר משותפת, המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים,

להסיר את הבינוי המוצע בקומה א' ואת המרפסות המוצעות בקומת הגג.

שטח בניה :

עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקוי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בסך כולל של : 22.41 וממ"ד ל- 2 יח"ד בסך של 25.62 מ"ר.

היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין והתוכנית קבעה כי שטחים למרחבים מוגנים כוללים בתוכנית, והממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין הבקשה מהווה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים מכח התב"ע.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 יח"ד, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין והיות ותוכנית 3658 קבעה כי השטחים כוללים שטח למרחב מוגן, ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות חובה להציע את הממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תב"ע - יש לצמצם את הממ"ד המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים.

מרפסות גג :

קומה ב', מפלס +5.90 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל גג הבינוי המוצע בקומה א', היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*מבוצעות עבודות טרם היתר,

*פגיעה בזכויות בניה,

*בניה מחוץ לקווי בניין,

*פגיעה בחצר משותפת,

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 - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1968/0952.11</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מחסן, סגירת מרפסת קיימת ובנית מרפסת חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרואני פול הוג יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גז אביגיל
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב עוזיאל 52, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	324	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10174	תחילת תוקף	03/03/2006	45	אזור מגורים מיוחד	755
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2045	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 7 יח"ד

נבנה לפי היתר מקורי 1968/0952.08 שיצא ב 06/05/2024 .

במסגרת הבקשה מוצעת לתוספת שטח עיקרי לדירה אחת בקומה ד', מרפסת זיז ומחסן בקומת מרתף.

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

התקבלו 4 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בבית וגן , רח' הרב עוזיאל 52 מוצעת תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה י' ד , מחסן בקומת מרתף. תב"ע נקודתית מפורטת , כפופה למתאר. בתוקף מ 2006 אזור מגורים מיוחד נספח בינוי מפורט שותק ס.ס.ג -שלביות ביצוע -מס' יח"ד הקלות : הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין צידי וקדמי הקלה בשונה מנספח בינוי	

התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות. טענות המתנגדים : פגיעה בזכות לבנות מרפסת סוכה פגיעה בנוף פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות שימוש בלתי שוויוני בזכויות בנייה חוסר שיתוך פעולת המבקש עם שאר השכנים חשש לאי עמידת המבקש בהתחייבויות לשכנים מפגעים רבים שנשארו לאחר ביצוע תוספת קודמת תנאים לדיון – בקרה מרחבית : המחלקה לאיכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם הסכמות וסימוכין קנייניים הבקשה לא חתומה ע"י דיירים אחרים. התקבלו התנגדויות לאחר פרסום. לפיכך אין לבקשה רוב קנייני, ולא ניתן לקדמה. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת אין רוב קנייני לבקשה המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי במקום תוספת שטח עיקרי בעמודה בחזית קדמית. בניית המרפסת, עלולה למנוע בעתיד הרחבות לפי נספח הבינוי צורת המרפסת המוצעת אינה מקובלת ונוגדת לנספח הבינוי ואופי השכונה - פגיעה עיצובית. בניית קירות מחומר קל בניגוד להוראת תב"ע לחומר זהה לחזית קיימת, שהינו חריג לחזיתות הקיימות. מהווה פגיעה עיצובית עיקרונית ניתן לאשר בניית מחסן, כי תואם לנספח הבינוי.		

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 : 10174 תחילת תוקף : 03/03/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות : 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה שלביות ביצוע מס' יח"ד פרסום הקלות : הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין צידי וקדמי הקלה בשונה מנספח בינוי נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי במלואה. יש לציין כי המחסן אכן תואם. המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי במקום תוספת שטח עיקרי בעמודה בחזית קדמית. היא מוצעת מחומר קל בניגוד למוגדר בתב"ע, שהינו חריג ומהווה פגיעה עיצובית בחזיתות הקיימות.	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : x200f#x200f- # הסביבה לאיכות המחלקה x200f# x200f#x200f- לא התקבלה תשובה מהגורם x200f#x200f# . חוות דעת עיצובית : המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי במקום תוספת שטח עיקרי בעמודה בחזית קדמית. בניית המרפסת תמנע בעתיד אפשרות לביצוע הרחבות לפי נספח הבינוי. צורת המרפסת אינה מקובלת ונוגדת לנספח הבינוי ואופי השכונה - פגיעה עיצובית. תוספת שטח עיקרי מוצעת מחומר קל בניגוד להוראת תב"ע לחומר זהה לחזית קיימת, שהינו חריג ומהווה פגיעה עיצובית בחזיתות הקיימות. התנגדויות התקבלו 4 התנגדויות טענות המתנגדים : -פגיעה בזכות לבנות מרפסת סוכה -פגיעה בנוף -פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות -שימוש בלתי שוויוני בזכויות בנייה -חוסר שיתוך פעולת המבקש עם שאר השכנים -חשש לאי עמידת המבקש בהתחייבויות לשכנים -מפגעים רבים שנשארו לאחר ביצוע תוספת קודמת הסכמות וסימוכין קנייניים הבקשה לא חתומה ע"י דיירים אחרים. התקבלו התנגדויות לאחר פרסום. לפיכך אין לבקשה רוב קנייני, ולא ניתן לקדמה.		

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין צידי וקדמי הקלה בשונה מנספח בינוי	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
לדחות במתכונת המוצעת**

בבית וגן , רח' הרב עוזיאל 52

מוצעת תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה י'ד , מחסן בקומת מרתף.

תב"ע

נקודתית מפורטת ,

כפופה למתאר. בתוקף מ 2006

אזור מגורים מיוחד

נספח בינוי מפורט שותק

ס.ס.ג.

-שלביות ביצוע

-מס' יח"ד

הקלות :

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין צידי וקדמי

הקלה בשונה מנספח בינוי

התנגדויות

התקבלו 4 התנגדויות. טענות המתנגדים :

פגיעה בזכות לבנות מרפסת סוכה

פגיעה בנוף

פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות

שימוש בלתי שוויוני בזכויות בנייה

חוסר שיתוך פעולת המבקש עם שאר השכנים

חשש לאי עמידת המבקש בהתחייבויות לשכנים

מפגעים רבים שנשארו לאחר ביצוע תוספת קודמת

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

המחלקה לאיכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם

הסכמות וסימוכין קנייניים

הבקשה לא חתומה ע"י דיירים אחרים. התקבלו התנגדויות לאחר פרסום.

לפיכך אין לבקשה רוב קנייני, ולא ניתן לקדמה.

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

אין רוב קנייני לבקשה

המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי במקום תוספת שטח עיקרי בעמודה בחזית קדמית. בניית המרפסת, עלולה למנוע בעתיד הרחבות לפי נספח הבינוי

צורת המרפסת המוצעת אינה מקובלת ונוגדת לנספח הבינוי ואופי השכונה - פגיעה עיצובית.

בניית קירות מחומר קל בניגוד להוראת תב"ע לחומר זהה לחזית קיימת, שהינו חריג לחזיתות הקיימות. מהווה פגיעה עיצובית

עיקרונית ניתן לאשר בניית מחסן, כי תואם לנספח הבינוי.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0077.01</u>
מספר סידורי	<u>87</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג לצורך הרחבת דיור כולל חדר מחזקת+ מרפסת זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוך יהודה אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

קוסטה ריקה 11, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	178	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3305	תחילת תוקף	21/06/1985	99א	אזור מגורים מיוחד	1090

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 16 יח"ד קיימות ב 2 כניסות .

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת 2 דירות בקומה עליונה ע"י ניווד זכויות לפי תב"ע מהצד לגג + 5% להרחבת דירות גג + חדר מחוץ + מרפסת גג.

כ"כ לכל דירה מבוקשת מרפסת זיז במידות 2x4,8 מ. בחזית אחורית במפלס הדירה הקיימת

הבקשה מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות זיז וגג.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

ניוד שטח מאושר בתבע מקומה אחרונה לגג

תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע

הקלה כמותית 6% חלק יחסי

הקלה 2.5% עבור תוספת קומה

תוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתבע

5% השלמת גג חלק יחסי

תוספת שטח עבור חדר מחוץ על הגג

בניית מרפסת זיז בתוך קוי בניין בעומק 2 מטר

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד

חריגה מקו בנין בתוך קונטור מבנה קיים עבור חדר מחוץ

הסכמות ותימוכין קנייניים :

התקבלה הסכמת 6/8 דיירים בכניסה הנדונה ו 11/16 בבניין כולו.

התקבלו 7 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בעיר גנים רח' קוסטה ריקה 11	
הבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בן 16 יח"ד קיימות ב 2 כניסות .	

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת 2 דירות בקומה עליונה ע"י ניוד זכויות לפי תב"ע מהצד לגג + 5% להרחבת דירות גג + חדר מחוזק + מרפסת גג. כ"כ לכל דירה מבוקשת מרפסת זיז במידות 2 x 4,8 מ. בחזית אחורית במפלס הדירה הקיימת תב"ע : כפופה למתאר . אזור מגורים מיוחד בתוקף מ 1985 נספח בינוי מפורט שותק. ס.ס.ג. : אין הקלות : ניוד שטח מאושר בתבע מקומה אחרונה לגג תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע הקלה כמותית 6% חלק יחסי הקלה 2.5% עבור תוספת קומה		

תוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתב 5% השלמת גג חלק יחסי תוספת שטח עבור חדר מחוץ על הגג בניית מרפסת זיז בתוך קוי בניין בעומק 2 מטר הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד חריגה מקו בנין בתוך קונטור מבנה קיים עבור חדר מחוץ התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות השכנים. טענות המתנגדים : -פגיעה באיכות החיים ובתנאי המגורים, -פגיעה בפרטיות -צימצום גישת כלל הדיירים לגג המשותף לתחזוקת המתקנים. -שינוי אופי אדריכלי של השכונה,		

-הגדלת מצוקת חנייה, -לא התקבלה הסכמת כלל הדיירים לבנייה, -רצון המבקשים להגדיל זכויות הבנייה לקראת התחדשות עירונית בשכונה, -שימוש בגג משותף להרחבות פרטיות. -נטען לשימוש חורג תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות כדלקמן : 1.הבקשה אינה עומדת במלואה במדיניות מהנדס העיר לעניין ניווד זכויות – לא הוגשה תכנית צל אחידה לניוד לכל דיירי הגג. דיירי הגג הנוספים צריכים לתת את הסכמתם המפורשת לכך שהם יעבירו את התוספת מהצד לגג. 2.בקשה לתוספת בגג מכוח ניווד זכויות והקלות תתאפשר רק במקרה בו כל דיירי הגג מבקשים את התוספת בו זמנית ולא מספיק רק בתכנית צל- המוצע אינו עומד בכך. 3.השלמת דירת גג מתאפשרת רק מנהל אגף לכך שתוספת זו מהווה שיפור אדריכלי. 4.עפ"י הוראות תכנית 3305 סעיף 9(ג)1 : "הוצא היתרי הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית מהדירות בבניין, היינו כל הדירות שסביב חדר מדרגות אחד (8 דירות ב-4 קומות). היתר הבניה יותנה בביצוע כל ביית התוספות הנ"ל בעת		

ובעונה אחת" – אמנם פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד עבור 2 דירות בלבד, אך הקלה זו תשנה את אופי הבינוי בבניין כאשר הוראות התכנית החמירו בעניין זה – מדובר במבנה טורי הכולל 2 כניסות כאשר המבוקש הינו בכניסה אחת בלבד, וכן כאשר מדובר במתחם בעל אופי בניה אחיד הכולל 6 מבנים טוריים אחידים בעלי תוספות בניה אחידות לפי נספח 3305. לסיכום, לא ניתן לאשר את הבקשה מהסיבות שפורטו לעיל ובנוסף מדובר במתחם הכולל 6 מבנים אחידים הכוללים 4 קומות ואפשרות לתוספות בצד המבנים עפ"י נספח 3305, תוספת קומה בניוד מהווה פגיעה חזותית חמורה באופי המבנים ובסביבה הקיימת, כאשר חלק מדירות המתחם כבר מימשו תוספות בצד לפי תב"ע. ניתן יהיה לקדם את התיק במסגרת תוספת בניה בצד המבנה זאת בהתאם לתב"ע ובכפוף ליידוע בעלי הזכויות בחלקה. היה וכל בעלי דירות הגג בחלקה יגישו בקשה להרחבה במתכונת דומה, תובא היא בפני הועדה בהתאם. לציין כי אין בכך הבטחה שתאושר. 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 : 3305 תחילת תוקף : 21/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד אזור מגורים מיוחד	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : אין פרסום הקלות : תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע הקלה כמותית 6% חלק יחסי הקלה 2.5% עבור תוספת קומה תוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתבע 5% השלמת גג חלק יחסי תוספת שטח עבור חדר מחוץ על הגג בנית מרפסת זיז בתוך קוי בניין בעומק 2 מטר הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד		

חריגה מקו בנין בתוך קונטור מבנה קיים עבור חדר מחוזק התקבלו 7 התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה לא תואמת נספח הבינוי ומבוקשת בהקלה דלעיל המכסות חריגות מנספח הבינוי. מאחר והדיירים בקומות כניסה ו'א לא מעוניינים בהרחבה, נאלצים המבקשים לנייד זכויותם לגג המבנה. יש להבטיח גישה לגג המשותף משטח חדר המדרגות המשותף לכלל דיירי הבניין לצורך אחזקת המתקנים. אם תאושר הבקשה יחוייבו המבקשים להעתיק כל המתקנים הקיימים בגג אל גג התוספת. שלביות ביצוע לפחות חצי מהדירות בבניין בהינף אחד (כניסה אחת) . הבקשה לא תואמת הוראות לשלביות הביצוע. פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 03/11/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות וגבהים : מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 . מס' קומות מוצע : 1 נמצאו חריגה ממספר הקומות הגובה המותרים. פורסמו הקלות לתוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתבע תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין התייחסות , קיימות 16 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 0		

לא נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 82,66 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1076 מ"ר נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, שהינו פועל יוצא של נספח הבינוי (36,2 מ"ר), כ 4 ו 6 מ"ר לכל דירה בהתאמה. פורסמו הקלות : 1. הקלה כמותית 6% חלק יחסי - תב"ע בתוקף מ לפני 1989 לכאורה נין לממש. 2. 5% השלמת גג חלק יחסי – ראה להלן. 3. הקלה 2.5% עבור תוספת קומה - לא ניתן לממש כי המניעה אינה תכנונית אלא קניינית. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, 2 חדרים מחוזקים : 22,7 מ"ר		

שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים תב"ע לא כוללת פתרון מיגון. מבוקש בהקלה לתוספת שטח עבור חדר מחוזק על הגג. הרחבות דירות גג : בבניין קיימות 4 דירות גג. מבוקשת הרחבת 2 דירות גג צמודות בכניסה אחת. עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לאישור מהנדס העיר. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז בעומק 2 מ. בחזית אחורית בניגוד לנספח הבינוי בהקלה. מוצעות בתחום קו בניין לתוספות במקום תוספת שטח עיקרי שמתנייד לגג , כי לא השכנים בקומות תחתונות לא מעוניינים בהרחבות. עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לתיאום עיצובי, בתנאי קבלת התחייבות המבקשים לפירוק המרפסות במידה ויבוקשו הרחבות עפ"י נספח הבינוי. תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו		

התנגדויות התקבלו 7 התנגדויות השכנים. טענות המתנגדים : פגיעה באיכות החיים ובתנאי המגורים, פגיעה בפרטיות צימצום גישת כלל הדיירים לגג המשותף לתחזוקת המתקנים. שינוי אופי אדריכלי של השכונה, הגדלת מצוקת חנייה, לא התקבלה הסכמת כלל הדיירים לבנייה, רצון המבקשים להגדיל זכויות הבנייה לקראת התחדשות עירונית בשכונה, שימוש בגג משותף להרחבות פרטיות. נטען לשימוש חורג המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות כדלקמן :		

1.הבקשה אינה עומדת במלואה במדיניות מהנדס העיר לעניין ניוד זכויות – לא הוגשה תכנית צל אחידה לניוד לכל דיירי הגג. דיירי הגג הנוספים צריכים לתת את הסכמתם המפורשת לכך שהם יעבירו את התוספת מהצד לגג. 2.בקשה לתוספת בגג מכוח ניוד זכויות והקלות תתאפשר רק במקרה בו כל דיירי הגג מבקשים את התוספת בו זמנית ולא מספיק רק בתכנית צל- המוצע אינו עומד בכך. 3.השלמת דירת גג מתאפשרת רק מנהל אגף לכך שתוספת זו מהווה שיפור אדריכלי. 4.עפ"י הוראות תכנית 3305 סעיף 9(ג)1 : "הוצא היתרי הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית מהדירות בבניין, היינו כל הדירות שסביב חדר מדרגות אחד (8 דירות ב-4 קומות). היתר הבניה יותנה בביצוע כל ביית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת" – אמנם פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד עבור 2 דירות בלבד, אך הקלה זו תשנה את אופי הבניין בבניין כאשר הוראות התכנית החמירו בעניין זה – מדובר במבנה טורי הכולל 2 כניסות כאשר המבוקש הינו בכניסה אחת בלבד, וכן כאשר מדובר במתחם בעל אופי בניה אחיד הכולל 6 מבנים טוריים אחידים בעלי תוספות בניה אחידות לפי נספח 3305. לסיכום, לא ניתן לאשר את הבקשה מהסיבות שפורטו לעיל ובנוסף מדובר במתחם הכולל 6 מבנים אחידים הכוללים 3 קומות ואפשרות לתוספות בצד המבנים עפ"י נספח 3305, תוספת קומה בניוד מהווה פגיעה חזותית חמורה באופי המבנים ובסביבה הקיימת, כאשר חלק מדירות המתחם כבר מימשו תוספות בצד לפי תב"ע. ניתן יהיה לקדם את התיק במסגרת תוספת בניה בצד המבנה זאת בהתאם לתב"ע ובכפוף ליידוע בעלי הזכויות בחלקה.		
ניוד שטח מאושר בתב"ע מקומה אחרונה לגג	17/06/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבוע הקלה כמותית 6% חלק יחסי הקלה 2.5% עבור תוספת קומה תוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתבוע 5% השלמת גג חלק יחסי תוספת שטח עבור חדר מחוזק על הגג בניית מרפסת זיז בתוך קוי בניין בעומק 2 מטר הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד חריגה מקו בנין בתוך קונטור מבנה קיים עבור חדר מחוזק

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
	הצהרת עורך הבקשה	10
	חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמת דירת גג - כתנאי לדיון	11
	תשלום אגרת רשום הערה לפי תקנה 27 לטאבו	12
	התחייבות המבקשים לפרק את המרפסות במידה ויבוקשו בעתיד הרחבות עפ"י נספח הבינוי	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בעיר גנים רח' קוסטה ריקה 11

הבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בן 16 יח"ד קיימות ב 2 כניסות .

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת 2 דירות בקומה עליונה ע"י ניוד זכויות לפי תב"ע מהצד לגג + 5% להרחבת דירות גג + חדר מחוזק + מרפסת גג.

כ"כ לכל דירה מבוקשת מרפסת זיז במידות 2 x 4,8 מ. בחזית אחורית במפלס הדירה הקיימת

תב"ע :

כפופה למתאר . אזור מגורים מיוחד

בתוקף מ 1985

נספח בינוי מפורט שותק.

ס.ס.ג. : אין

הקלות :

ניוד שטח מאושר בתבע מקומה אחרונה לגג

תוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע

הקלה כמותית 6% חלק יחסי

הקלה 2.5% עבור תוספת קומה

תוספת קומה מעל לקומות המאושרות בתבע

5% השלמת גג חלק יחסי

תוספת שטח עבור חדר מחוץ על הגג

בניית מרפסת זיז בתוך קוי בניין בעומק 2 מטר

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד

חריגה מקו בנין בתוך קונטור מבנה קיים עבור חדר מחוץ

התנגדויות

התקבלו 7 התנגדויות השכנים. טענות המתנגדים :

-פגיעה באיכות החיים ובתנאי המגורים,

-פגיעה בפרטיות

-צימצום גישת כלל הדיירים לגג המשותף לתחזוקת המתקנים.

-שינוי אופי אדריכלי של השכונה,

-הגדלת מצוקת חנייה,

-לא התקבלה הסכמת כלל הדיירים לבנייה,

-רצון המבקשים להגדיל זכויות הבנייה לקראת התחדשות עירונית בשכונה,

-שימוש בגג משותף להרחבות פרטיות.

-נטען לשימוש חורג

תנאים לדיון – בקרה מרחבים : בוצעו

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות כדלקמן :

1.הבקשה אינה עומדת במלואה במדיניות מהנדס העיר לעניין ניווד זכויות – לא הוגשה תכנית צל אחידה לניוד לכל דיירי הגג. דיירי הגג הנוספים צריכים לתת את הסכמתם המפורשת לכך שהם יעבירו את התוספת מהצד לגג.

2.בקשה לתוספת בגג מכוח ניווד זכויות והקלות תתאפשר רק במקרה בו כל דיירי הגג מבקשים את התוספת בו זמנית ולא מספיק רק בתכנית צל- המוצע אינו עומד בכך.

3.השלמת דירת גג מתאפשרת רק מנהל אגף לכך שתוספת זו מהווה שיפור אדריכלי.

4.עפ"י הוראות תכנית 3305 סעיף 9(ג)1 : "הוצא היתרי הבניה תהיה בשלבים המבטיחים בניה עבור מחצית מהדירות בבניין, היינו כל הדירות שסביב חדר מדרגות אחד (8 דירות ב-4 קומות). היתר הבניה יותנה בביצוע כל ביית התוספות הנ"ל בעת ובעונה אחת" – אמנם פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד עבור 2 דירות בלבד, אך הקלה זו תשנה את אופי הבינוי בבניין כאשר הוראות התכנית החמירו בעניין זה – מדובר במבנה טורי הכולל 2 כניסות כאשר המבוקש הינו בכניסה אחת בלבד, וכן כאשר מדובר במתחם בעל אופי בניה אחיד הכולל 6 מבנים טוריים אחידים בעלי תוספות בניה אחידות לפי נספח 3305.

לסיכום, לא ניתן לאשר את הבקשה מהסיבות שפורטו לעיל ובנוסף מדובר במתחם הכולל 6

מבנים אחידים הכוללים 4 קומות ואפשרות לתוספות בצד המבנים עפ"י נספח 3305, תוספת קומה בניוד מהווה פגיעה חזותית חמורה באופי המבנים ובסביבה הקיימת, כאשר חלק מדירות המתחם כבר מימשו תוספות בצד לפי תב"ע.

ניתן יהיה לקדם את התיק במסגרת תוספת בניה בצד המבנה זאת בהתאם לתב"ע ובכפוף ליידוע בעלי הזכויות בחלקה.

היה וכל בעלי דירות הגג בחלקה יגישו בקשה להרחבה במתכונת דומה, תובא היא בפני הועדה בהתאם. לציין כי אין בכך הבטחה שתאושר.

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2016/0748.01</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על פי תבע, ממד, מרפסות וריצוף חצר, בניית מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרלמוטר ידידיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	טייבר פנחס
מספר מתנגדים	16
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

מאיר אבנר 12, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3156	תחילת תוקף	27/10/1985			
3156	תחילת תוקף	27/10/1985			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים 4 קומות, 14 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

מפלס +1.50 : תוספת 2 מחסנים

מפלס +4.00 תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז וריצוף חצר עבור דירה מס' 6

מפלס +6.60 תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז וגשרון עבור דירה מס' 10

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : מרפסת זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : לאכן

הקלה מקו בניין, משטחים ומנספח בגין תוספת ממ"ד. -

הקלה כמותית בגין 6% החלק היחסי. -

הקלה בדבר מחסן מעל 8% ועד 20 מ"ר. -

הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין תוספת מרפסת בעומק של יותר ממטר וחצי -

הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בעמודות שלמות -

הקלה בגין שינויים בפיתוח. -

הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים. -

הקלה בקו בניין צידי עד 10% מהמרווח עבור מרפסת זיז. -

[הערה : נוסח הקלות מצוי בהליך התיק]

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 12/01/2021

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
דברי הסבר לתוכנית :	
התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 8.11.23 והוחלט	

"להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", בתאריך 2.7.25 התיק הופנה למשלוח הודעות בהתאם לתוכנית מתוקנת שנשלחה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 24.7.25. התקבלו לתיק 16 התנגדויות, בנוסף, בעת בדיקת התיק בשנית נמצא כי תוכנית 924480, המהווה תוכנית פינוי בינוי הופקה בתאריך 23.09.2025 ואף נידונה למתן תוקף במקומית בתאריך 12.11.25. בשל כל הסיבות לעיל, והיות והתוכנית לא אושרה לא ניתן לקדם את הליך הטיפול בתיק והתיק מובא כעת לסגירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3156 תחילת תוקף : 27/10/1985 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 8.11.23 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", בתאריך 2.7.25 התיק הופנה למשלוח הודעות בהתאם לתוכנית מתוקנת שנשלחה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 24.7.25. התקבלו לתיק 16 התנגדויות, בנוסף, בעת בדיקת התיק בשנית נמצא כי תוכנית 924480, המהווה תוכנית פינוי בינוי הופקה בתאריך 23.09.2025 ואף נידונה למתן תוקף במקומית בתאריך 12.11.25. בשל כל הסיבות לעיל, והיות והתוכנית לא אושרה לא ניתן לקדם את הליך הטיפול בתיק והתיק מובא כעת לסגירה.	20/11/2025	חוות דעת תכנונית
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת מקצועית נוספת של ראש הצוות	08/11/2023	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה

יין .		מקצועית נוספת
בשכונת קרית יובל, רחוב מאיר אבנר 12 מבוקשת : מפלס +1.50 : תוספת 2 מחסנים מפלס +4.00 תוספת בניה, ממ"ד , מרפסת זיז וריצוף חצר עבור דירה מס' 6 מפלס +6.60 תוספת בניה, ממ"ד , מרפסת זיז וגשרון עבור דירה מס' 10 בחלקה חלה תכנית 3156 הקובעת הוראות בניה. התכנון נבדק ונמצא כי לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת, כדלקמן : חריגות מקו בניין- התוספות מבוקשות בחריגה מקו בניין אחורי וצידי תוך שינוי מידות קווי הבניין בשונה מקווי הבניין שהתקבלו בתיק מידע. זאת ועוד, לא פורסמו הקלות ואף אם היו מפורסמות לא ניתן היה לאשרן מאחר וזכויות הבניה נקבעו בהתאם לקווי הבניין המותרים בתשריט וע"כ ניתן היה לאשר את המותר בלבד יש לתקן את מידות קווי הבניין כפי שנתנו ע"י תיק מידע ללא עיוות ושינוי כלשהוא. שטח בניה מבוקש שטח של 63.07 מ"ר עבור 2 דיירים – מהווה שטח של 35.53 מ"ר עבור כל דירה. עפ"י מידות קווי הבניין שבתיק מידע, השטח המותר לתוספת לדירות אלו הינו כ – 22.5 מ"ר בנוסף מבוקשת הקלה כמותית- ניתן לאשר אותה אך לכך יידרש פרסום הקלה לחריגות מקו בניין צידי ואחורי כדי לממש את שטח המותר בהקלה - שהינו 3.77 מ"ר בלבד, ובכפוף לעמידה בתקנות סטייה נכרת לעניין קווי בניין.	19/09/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לצמצם את השטחים כאמור 22.5 מ"ר + 3.77 מ"ר בלבד. ממ"ד עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים הבליטה למרווח צידי, לא תעלה על 2/3 מרוחב המירווח והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום. מרווח קו הבניין צידי הינו הוא 3.7 מ' - הממ"ד חורג עד לגבול החלקה. הבקשה לממ"ד אינה עומדת בתנאי מרווחים וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת הנוכחית. יש לצמצם את הממ"ד בהתאם למותר כך שהוא לא יחרוג מעבר 2/3 מהמרווח, וכן להותיר את הקיר אטום בהתאם להנחיות. מחסן : מבוקש במפלס המיועד למגורים. עפ"י הנחיות המחלקה לא יותר מחסם בשטח מגורים ולא יותר מחסן עילי. יש להציג מחסנים בקומת המרתף – כפי שהוצג לחלק מהדירות המחסנים יתוכננו באופן שווה לכולם ובקומה אחת בלבד. גשרון : בקומה ב' מוצע גשרון עבור דירה מספר 10, הגשרון מוביל מהרחוב לדירה. ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(10) "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב." הגשרון המוצע מוביל לכניסה אחורית, עבור אחת הדירות בבניין, לא מוצע בחזית קדמית ולא מבוקש לעבר כניסה קובעת המשרתת את כל הדיירים. ולכן אינו עומד בדרישה, יש לבטל את הגשרון זאת. יצוין כי גשרון זה נדחה כבר בהחלטת הוועדה בתיק רישוי 1996/781.3. מרפסות זיז – מבוקשות בחזית צידית בחריגה של 10% בחזית צידיצ, נותר מרווח של מעל 2.70 מ' וע"כ ניתן לאשר את המרפסות המבוקשות בצמד.		

התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרי הטענות : חסימת חלון בדירה הצמודה לדירת המבקש פגיעה בהליך פינוי בינוי פגיעה באור, אוויר ופגיעה חזותית התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כאמור. לאחר תיקון התכנית כנדרש, הבקשה תפורסם בשנית לאחריה תידון בוועדה / בהתנגדויות בהתאם לצורך. בנוסף לאמור, יש לתקן את כל ההערות המסומנות ע"ג תכנית a שהינה חלק מהחלטת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3156 תחילת תוקף : 27/10/1985 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/01/2020	18/09/2023	חוות דעת תכנונית

ע"י המח' למידע טכנוני.		
#x200f#x200f#נמצאו #x200f# #x200f#x200f#חריגות #x200f#x200f#כמפורט להלן-#x200f#		
קו בניין צידי : חריגה של ב-1.00 מ' מעבר למותר. עפ"י תיק מידע אורך החזית הינו 6.7 מ', המוצע הינו 7.70 מ' בקיר עם פתחים		
עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6) :		
"(6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש, למעט אחת מאלה :		
(א) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש ;		
(ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש ;"		
מוצעת בנייה בחריגה מעבר ל-10% בקיר עם פתחים,		
לא עומד בהוראות החוק		
לא פורסמה הקלה.		
זאת ועוד, לא ניתן יהיה לאשר חריגות מאחר וזכויות הבניה נקבעו בהתאם לקווי הבניין של התוספות, ואילו חריגה בקווי בניין אינה מאפשרת מקור זכויות למימוש שטחים מעבר למותר בתב"ע.		
קו בניין אחורי : הבינוי המוצע חורג בכ- 0.30 מ' :		
עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(7) :		
"(7) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש, למעט אחת מאלה :		
(א) בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב-10%, או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש ;		
(ג) בניית קיר, שאין בו פתחים, החורגת ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש ;"		

מוצעת בנייה בחריגה של כ-0.3 מ' מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים זאת ללא פרסום הקלה לחריגה מקו בניין אחורי. זאת ועוד, לא ניתן יהיה לאשר חריגות מאחר וזכויות הבניה נקבעו בהתאם לקווי הבניין של התוספות, ואילו חריגה בקווי בניין אינה מאפשרת מקור זכויות למימוש שטחים מעבר למותר בתב"ע. ממ"ד חורג בחזית צידית: עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים הבליטה למרווח צידי, לא תעלה על 2/3 מרוחב המירווח והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום. מרווח קו הבניין צידי הינו הוא 3.7 מ'- הממ"ד חורג עד לגבול החלקה. פורסמה הקלה: הקלה מקו בניין, משטחים ומנספח בגין תוספת ממ"ד. - הבקשה לממ"ד אינה עומדת בתנאי מרווחים וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת הנוכחית. יש לצמצם את הממ"ד בהתאם למותר כך שהוא לא יחרוג מעבר 2/3 מהמרווח, וכן להותיר את הקיר אטום בהתאם להנחיות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 63.07 מ"ר עבור 2 דיירים שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: תכנית 3156 קבעה נספחי בינוי לפיהם ניתן להציג תוספות בניה. השטח המותר לפי קווי הבניין שבתיק מיד הוא כ-22.5 מ"ר, הקלה כמותית: שטח החלקה הינו 880 מ"ר, 6% מהווה 52.8 מ"ר עבור 14 דיירים, סך המותר לדייר מכוח הקלה כמותית הינו 3.77 מ"ר, השטח העיקר המותר סה"כ: 26.3 מ"ר המוצע חורג מהמותר בכ- 5.50 מ"ר, יש לצמצם את הבקשה הן בשטחים והן בקווי הבניין כך שלא תהיה חריגה.		

ממ"ד : האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים : הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מתוכם 2/3 בעמודה. על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 14 דיירים, ישנם 9 הסכמות מהחלקה המהווה יותר מ1/3. בעמודה 3 דיירים כאשר מתוכם 2 הם המבקשים. מיקום הממד : חזית צידית. עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים הבליטה למרווח צידי, לא תעלה על 2/3 מרוחב המירווח והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום. מרווח קו הבניין צידי הינו הוא 3.7 מ'- הממ"ד חורג עד לגבול החלקה. פורסמה הקלה : הקלה מקו בניין, משטחים ומנספח בגין תוספת ממ"ד. - הבקשה לממ"ד אינה עומדת בתנאי מרווחים וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת הנוכחית. יש לצמצם את הממ"ד בהתאם למותר כך שהוא לא יחרוג מעבר 2/3 מהמרווח, וכן להותיר את הקיר אטום בהתאם להנחיות. מחסן : מבוקש במפלס המיועד למגורים. עפ"י הנחיות המחלקה לא יותר מחסם בשטח מגורים ולא יותר מחסן עילי. יש להציג מחסנים בקומת המרתף – כפי שהוצג לחלק מהדירות המחסנים יתוכננו באופן שווה לכולם ובקומה אחת בלבד. גשרון : בקומה ב' מוצע גשרון עבור דירה מספר 10, הגשרון מוביל מהרחוב לדירה.		

ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(10) "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב." הגשרון המוצע מוביל לכניסה אחורית, עבור אחת הדירות בבניין, לא מוצע בחזית קדמית ולא מבוקש לעבר כניסה קובעת המשרתת את כל הדיירים. ולכן אינו עומד בדרישה, יש לבטל את הגשרון זאת כפי שנאמר כבר בהחלטת הוועדה בתיק רישוי 1996/781.3. מרפסות זיז - מרפסת זיז בחזית צידית בעמודה עבור 2 דיירים שטחה : עפ"י הנחיות המחלקה שטח מרפסות מותר לדירה הינו 12 מ"ר- שטח מוצע הינו 86.6 מ"ר- תואם שטחי בניה מותרים למרפסת זיז. קו בניין ומרווח : עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.50 מ', ניתן לפרסם מרפסת בעומק גדול יותר, בכפוף לפרסום הקלה – עומק מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה : הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין תוספת מרפסת בעומק של יותר ממטר וחצי - מרווח : על פי ההנחיות המשפטית : "ניתן לחרוג עד 10% ולא פחות ממרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש" מרווח קו הבניין הינו כ-16 מ' המרפסת חורגת ב-1.60 מ' מהווה כ-10% - פורסמה הקלה : הקלה בקו בניין צידי עד 10% מהמרווח עבור מרפסת זיז. - התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן		

התקבלו 7 התנגדויות להלן עיקרי הטענות : חסימת חלון בדירה הצמודה לדירת המבקש פגיעה בהליך פינוי בינוי פגיעה באור, אוויר ופגיעה חזותית התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כאמור. לאחר תיקון התכנית כנדרש, הבקשה תפורסם בשנית לאחריה תידון בוועדה / בהתנגדויות בהתאם לצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 8/2/2021 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 2023/14/9 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה מקו בניין, משטחים ומנספח בגין תוספת ממ"ד. - הקלה כמותית בגין 6% החלק היחסי. - הקלה בדבר מחסן מעל 8% ועד 20 מ"ר. - הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין תוספת מרפסת בעומק של יותר ממטר וחצי - הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בעמודות שלמות - הקלה בגין שינויים בפיתוח. - הקלה מנספח בינוי בדבר שינויים בפתחים. - הקלה בקו בניין צידי עד 10% מהמרווח עבור מרפסת זיו. -	22/12/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	אישור מח' שפ"ע	9

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 8.11.23 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת", בתאריך 2.7.25 התיק הופנה למשלוח הודעות בהתאם לתוכנית מתוקנת שנשלחה, תום מועד להתנגדויות בתאריך 24.7.25.

התקבלו לתיק 16 התנגדויות, בנוסף, בעת בדיקת התיק בשנית נמצא כי תוכנית 924480, המהווה תוכנית פינוי בינוי הופקה בתאריך 23.09.2025 ואף נידונה למתן תוקף במקומית בתאריך 12.11.25.

בשל כל הסיבות לעיל,

והיות והתוכנית לא אושרה לא ניתן לקדם את הליך הטיפול בתיק והתיק מובא כעת לסגירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1987/0169.02</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת שטחי מסחר ומגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קמרי אוסאמה
עורך הבקשה	קואסמי סחר
מתכנן השלד	אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ואדי אלגוז 21, ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30518	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14180	תחילת תוקף	26/05/2014			
14180	תחילת תוקף	26/05/2014			
2639	תחילת תוקף	08/11/1984			
2639	תחילת תוקף	08/11/1984			
797837	תחילת תוקף	05/11/2022			
9/עמ	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

שכונת ואדי אל גויז מבקשים להסדיר מבנה קיים בהתאם לנספח תב"ע 797837.

התרי בניה קודמים

למבנה ניתן היתר בניה בבקשה 1987/169.1

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

לא פורסמו הקלות ולא נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36 באחריות דסק שרות הלקוחות

הבקשה נדונה בוועדה והוחלט כי יש צורך בפרסום לעניין שלביות ביצוע ועבור החניה המבוקשת מחוץ לגבול חלקה ולכן פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בשלביות ביצוע

הקלה בדבר חניה מחוץ לגבולות החלקה

לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור מחלקת תנועה - אושר מתאריך 26.9.2023 כפוף לאישור מחלקת דרכים

אישור דרכים : התקבל אישור לדיון מיום 18.5.2023 צוין באישור זה כי לאישור סופי יש לתאם תכנון עם תוכנית מאושרות במסגרת תב"ע מס' 977694 אשר בה קיימת דרך היכן שמבקשים מקומות חניה .

אגף שפ"ע – אושר מתאריך 19.4.2023

איכות הסביבה - אושר ב 21.9.2023

אישור חיזוק מבנים : הוגש טרם דיון חוזר

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/11/2025	חוות דעת תכנונית
עמ' 9/	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : מס' תכנית שחלה בחלקה :

תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : בתאריך 4.6.2024 נדונה הבקשה בוועדת הערר והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עוד הוחלט בענין חיזוק המבנה - על מבקש ההיתר להגיש תצהיר שחתום על ידי מהנדס קונסטרוקציה שמצהיר ומציג כי המבנה נבנה בהתאם לתקן 4.1.3 כולל חישובים סטטיים וכיוצ"ב, הוועדה המקומית תהיה רשאית לבדוק את התצהיר ואת התייחסות מהנדס הקונסטרוקציה מטעם מבקש ההיתר, על ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה לאחר שיחה עם איתי מכיוון ומדובר בתוספת המחושבת ע"י תפר וכן הוגש אישור מהנדס . חניה - הוצג בפני ועדת הערר אישור של מח' תנועה להתקנת שני מקומות חניה על תחום הדרך. פתרון זה יהיה מחויב בפרסום הקלה. וכן נדרשו לתקן את שטח המרפסות באופן שלא יעלה על 90 מ"ר לפי טבלת השטחים וכן להתייחס לחישוב שטח המבואה לפי תקנות החוק וכן השטח המקיף את הבניין הינו חצר ולא מרפסת גג . לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת את ההקלה שנדרשו לפרסם לעניין תכנון החניות מחוץ לגבולות החלקה בהתאם להחלטת וועדת ערר עוד ניתן לראות כי הבקשה כוללת הקלה נוספת בעניין שלביות הביצוע כפי שנדרשו ע"י מחלקת הרישוי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 12.2.2024 לאחר עדכון טבלת ההקלות הבקשה הופצה לפרסום ולא הוגשו התנגדויות . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור הפרסום והתכנון . טרם דיון נבדק נושא הבעלויות בשנית מול אני ואין מניעה לקדם את הבקשה		

להלן התייחסות לבינוי המבוקש הבקשה נבחנה בהתאם לתב"ע אשר חלה בחלקה מספר 797837 הקובעת אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית תחילת תוקף 5.1.2022 לפי תיק המידע קיימת תב"ע קודמת אשר חלה על החלקה מספר 14180 הכוללת הפקעה של דרך בחזית מערבית . טרם הכנת ההמלצה אושרה תב"ע נוספת מספר 977694 המתייחס להסדרת ופיתוח שכונת ואדי גויז כאשר ניתן לראות בברור שמדובר בדרך ולפי הוראות תב"ע 977694 סעיף 4.3 המתייחס לדרך קיימת האומר שדרך כמשמעותה בחוק התכנון הבניה עוד ניתן לראות כי רוח התוכנית לעניין החניות ובהתאם לסעיף 6.4 אומר כי כל החניות יהיו בתחום מגרש הבניה ולכן תכננו את החניות המיועדות למסחר בלבד על מפרצי תנועה בדרך באישור מחלקת חניה ובכפוף לפרסום שנעשה בהתאם להחלטת וועדת ערר . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הבינוי הקיים התואם לנספח התב"ע ולא מבקשים את הקומות החדשות כך שניתן לראות התייחסות בשלבויות הביצוע לנושא זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 7 קומות במדורג לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מכשירים את תוספות הבניה הקיימות למבנה כאשר המבנה הקיים כולל 4 קומות כאשר קומת המסחר מהווה קומה כפולה המשלבת מסחר וחניות . לא מבקשים את ייתר הקומות המותרות לפי נספח כך שניתן לראות התייחסות בשלבויות הביצוע לנושא זה. גובה : מותר עפ"י תב"ע: גובה הגג 25.71 מטר ומעל גובה זה יותר פתח יציאה לגג ומעקה תיקני בבקשה הנוכחית מבקשים גובה גג התקרה של הקומה העליונה 16.35 מטר כנדרש יש לצין כי לא מבקשים בבקשה הנוכחית מימוש כל הקומות המותרות מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 9 יח"ד , בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור אלא תוספת ל 6 יחידות הדיור הקיימות. בינוי		

רקע לבקשה לשטח זה קיים היתר בניה שניתן בקשה 1987/169.1 כאשר אין התייחסות לשטח זה הקיים ולכן הבינוי מתייחס לבניין כחדש אך יש להציג את ההיתר הנ"ל בהרמוניקה קומת קרקע. מבקשים הסדרת מצב קיים של קומה זו הכוללת מסחר וחניות התכנון תואם נספח פרט לחניה המתוכננת על דרך בכפוף לפרסום הקלה וזאת כי החניות נותנות מענה לשטח המסחרי . קומה א' מדובר בקומת ביניים הכוללת את הקומה הכפולה של החניות בקומת הקרקע כאשר בחזית המערבית מבקשים מחסנים מעל קומה המסחר תואם נספח ניתן לאשר. קומה ב', קומה ג' וקומה ד מבקשים בינוי תואם נספח כאשר כל קומה כוללת 2 יחידות דיור כנדרש וכן כל דירה כוללת מרפסת כאשר יש לחשב את שטח המרפסת בשטחי בניה עיקריים ובכפוף לסעיף 4.1.2 להוראות התוכנית האומר שטח מרפסות מקורות המחושבות שטח עיקרי לא יעלה על 90 מ"ר לא יותר ניוד שטח מרפסות לשטחים אחרים ולא ניתן לסגור מרפסות אלו שטח בניה שטח עיקרי: — מותר מעל הכניסה הקובעת : 2260 מ"ר שטח זה כולל 102 מ"ר המיועד למסחר . וכן ניתן לניד שטח מגורים למסחר וכן מותר עוד 90 מ"ר למרפסות , מוצע שטח עיקרי בהיקף של 894.33 מ"ר שטח למסחר בהיקף של 126.22 מ"ר סה"כ 1092.15 מ"ר כנדרש ונותר לניצול 1167.85 מ"ר וכן מבקשים 71.6 מ"ר שטח למרפסות מקורות כנדרש . מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר . שטחי שרות — שטח זה כולל שטח לחניה ומרחבים מוגנים . מותר מעל הכניסה הקובעת : 670 מ"ר מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר		

נושא השטחים יבחן לאחר תיקון תיקון תכנית : יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות לכולל התייחסות להיתר הבניה שניתן בקשה 1987/169.1 וכן לסדר את טבלת השטחים חיזוק מבנים : עפי סעיף 4.1.2 ט להוראות התוכנית היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ולכן יש לקבל אישור חיזוק מבנים – הוגש שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד, בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הבינוי הקיים והתואם לנספח התב"ע פרט לקומות הנוספות המותרות מכוח התב"ע והמהוות קומה ה', קומה ו' וקומה ז' ולכן הבניה לא בהינף אחד לא פורמה הקלה ויש לפרסם הקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד פורסם כנדרש "התנגדויות: אין		
הקלה בשלכיות ביצוע הקלה בדבר חניה מחוץ לגבולות החלקה	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר באריכות והגיעו להסכמות ביניהם כדלקמן : . חיזוק המבנה - על מבקש ההיתר להגיש תצהיר שחתום על ידי מהנדס קונסטרוקציה שמצהיר ומציג כי המבנה נבנה בהתאם לתקן 4.1.3 כולל חישובים סטטיים וכיוצ"ב, הוועדה המקומית תהיה רשאית לבדוק את התצהיר ואת התייחסות מהנדס הקונסטרוקציה מטעם מבקש ההיתר, על ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה.2 . מוסכם בזאת על הצדדים כי השטחים עבור מרפסות הזיז הינם שטחים נוספים המתווספים לשטח הבינוי הכללי. יש להציגם בעמודה נפרדת כשהיקף השטח לא יעלה על 90 מ"ר. בהתאם לתמונה שהוצגה בפני ועדת הערר שטח המבואה נשוא המחלוקת הוגדר והוצג כשטח מבואה בהתאם לתקנות חישוב שטחים. . בהתייחס לשטחים, שהוגדרו בבקשה להיתר a ו-b , מוסכם על הצדדים כי אין מדובר בשטחים מקורים ובלבד שיוצג חתך מקומי.	04/06/2024	החלטת ועדת ערר : לפרסם לפי סעיף 149

. חניה - הוצג בפני ועדת הערר אישור של מח' תנועה להתקנת שני מקומות חניה על תחום הדרך. פתרון זה יהיה מחויב בפרסום הקלה. . מוסכם על הצדדים כי במחלוקת באשר לשטח המקיף את הבניין במפלס 6.37 + מדובר בחצר ולא במרפסת גג. מח' הרישוי תאפשר פרסום הקלה, על ידי מבקש ההיתר.8. . הערר מתקבל בחלקו, אין צו להוצאות.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגש אישור חיזוק מבנים כפי שנדרשו להגיש על פי סעיף 4.1.2 ט להוראות התוכנית האומר כי "היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה" מתכננים מקומות חניה ע"ג דרך . ניתן לראות כי התוכנית כוללת 5 מקומות חניה למסחר מחוץ לחלקה ואשר חניות אלו מתוכננות על דרך כאשר מחלקת דרכים אישרה את התוכנית בכפוף לעמידה בהוראות תב"ע 977694 אשר אושרה מיום 27.1.2024 ניתן לראות כי אישור ממחלקת הסדרי תנועה התקבל מיום 26.9.2023 טרם אישור התב"ע מה גם שאישור מחלקת חניה מציין שהאישור כפוף לאישור מחלקת דרכים - יש לקבל אישור חניה חדש הכולל חניות בתחום החלקה וזאת כי לפי הוראות תב"ע 977694 סעיף 4.3 המתייחס לדרך קיימת האומר שדרך כמשמעותה בחוק התכנון הבניה . עוד ניתן לראות כי רוח התוכנית לעניין החניות ובהתאם לסעיף 6.4 אומר כי כל החניות יהיו בתחום מגרש הבניה. לא פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הבינוי הקיים והתואם לנספח התב"ע פרט לקומות הנוספות המותרות מכוח התב"ע והמהוות קומה ה', קומה ו' וקומה ז' . קיימת סטיה ניכרת לעניין תכנון המרפסות וזאת כי לפי סעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית האומר כי יש סטיה ניכרת הוראות לתוספת שטחי בניה עבור מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(3) להוראות התוכנית האומר ששטח מרפסות מקורות המחושבות שטח עיקרי לא יעלה על 90 מ"ר וכן שטח מרפסת מקורה לכל דירה לא תעלה על 10 מ"ר ולא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים ולא ניתן לסגור מרפסות אלו - בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות בשטח העולה על 10 מ"ר לדירה . לאחר הוועדה יש להגיש את האישורים שנדרשים טרם דיון כגון חיזוק מבנים, אישור חניה חדש הכולל פתרון חניה בתחום	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

החלקה וכן יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a כולל התייחסות להיתר הבניה שניתן בקשה 1987/169.1 וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקרים וכמובן לעמוד בסעיף 4.1.2(א)(3) הכולל הנחיות לתכנון המרפסות לכל דירה וכן יש להוסיף הקלה בטבלת ההקלות לעניין אי עמידה בשלבויות הביצוע . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגש אישור חיזוק מבנים כפי שנדרשו להגיש על פי סעיף 4.1.2 ט להוראות התוכנית האומר כי "היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה" מתכננים מקומות חניה ע"ג דרך . ניתן לראות כי התוכנית כוללת 5 מקומות חניה למסחר מחוץ לחלקה ואשר חניות אלו מתוכננות על דרך כאשר מחלקת דרכים אישרה את התוכנית בכפוף לעמידה בהוראות תב"ע 977694 אשר אושרה מיום 27.1.2024 ניתן לראות כי אישור ממחלקת הסדרי תנועה התקבל מיום 26.9.2023 טרם אישור התב"ע מה גם שאישור מחלקת חניה מציין שהאישור כפוף לאישור מחלקת דרכים - יש לקבל אישור חניה חדש הכולל חניות בתחום החלקה וזאת כי לפי הוראות תב"ע 977694 סעיף 4.3 המתייחס לדרך קיימת האומר שדרך כמשמעותה בחוק התכנון הבניה . עוד ניתן לראות כי רוח התוכנית לעניין החניות ובהתאם לסעיף 6.4 אומר כי כל החניות יהיו בתחום מגרש הבניה. לא פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד וזאת כי בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הבינוי הקיים והתואם לנספח התב"ע פרט לקומות הנוספות המותרות מכוח התב"ע והמהוות קומה ה', קומה ו' וקומה ז' . קיימת סטיה ניכרת לעניין תכנון המרפסות וזאת כי לפי סעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית האומר כי יש סטיה ניכרת הוראות לתוספת שטחי בניה עבור מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(3) להוראות התוכנית האומר ששטח מרפסות מקורות המחושבות שטח עיקרי לא יעלה על 90 מ"ר וכן שטח מרפסת מקורה לכל דירה לא תעלה על 10 מ"ר ולא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים ולא ניתן לסגור מרפסות אלו - בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות בשטח העולה על 10 מ"ר לדירה . לאחר הוועדה יש להגיש את האישורים שנדרשים טרם דיון כגון חיזוק מבנים, אישור חניה חדש הכולל פתרון חניה בתחום	01/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

החלקה וכן יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a כולל התייחסות להיתר הבניה שניתן בקשה 1987/169.1 וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקרים וכמובן לעמוד בסעיף 4.1.2(א)(3) הכולל הנחיות לתכנון המרפסות לכל דירה וכן יש להוסיף הקלה בטבלת ההקלות לעניין אי עמידה בשלבויות הביצוע .		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה בהתאם לתב"ע אשר חלה בחלקה מספר 797837 הקובעת אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית תחילת תוקף 5.1.2022 לפי תיק המידע קיימת תב"ע קודמת אשר חלה על החלקה מספר 14180 הכוללת הפקעה של דרך בחזית מערבית . טרם הכנת ההמלצה אושרה תב"ע נוספת מספר 977694 המתייחס להסדרת ופיתוח שכונת ואדי גויז כאשר ניתן לראות בברור שמדובר בדרך ולפי הוראות תב"ע 977694 סעיף 4.3 המתייחס לדרך קיימת האומר שדרך כמשמעותה בחוק התכנון הבניה . עוד ניתן לראות כי רוח התוכנית לעניין החניות ובהתאם לסעיף 6.4 אומר כי כל החניות יהיו בתחום מגרש הבניה. סעיף סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 ו להוראות התוכנית האומר כי יש סטיה ניכרת לנושאים הבאים : מספר קומות , קווי בנין , הוראות לתוספת שטחי בניה עבור מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2(א)(3) והשימוש המסחרי בקומת הקרקע אשר פונה לרחוב ואדי גויז בבקשה הנוכחית אין חריגה במספר הקומות או קוי הבנין וכן השימוש בקומת הקרקע תואם נספח אך חורגים מהוראות תכנון המרפסות ולכן קיימת סטיה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הבינוי הקיים התואם לנספח התב"ע ולא מבקשים את הקומות החדשות כך שניתן לראות התייחסות בשלבויות הביצוע לנושא זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים	31/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 7 קומות במדורג לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מכשירים את תוספות הבניה הקיימות למבנה כאשר המבנה הקיים כולל 4 קומות כאשר קומת המסחר מהווה קומה כפולה המשלבת מסחר וחניות . לא מבקשים את ייתר הקומות המותרות לפי נספח כך שניתן לראות התייחסות בשלכיות הביצוע לנושא זה. גובה : מותר עפ"י תב"ע: גובה הגג 25.71 מטר ומעל גובה זה יותר פתח יציאה לגג ומעקה תיקני בבקשה הנוכחית מבקשים גובה גג התקרה של הקומה העליונה 16.35 מטר כנדרש יש לצין כי לא מבקשים בבקשה הנוכחית מימוש כל הקומות המותרות מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 9 יח"ד , בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור אלא תוספת ל 6 יחידות הדיור הקיימות . בינוי רקע לבקשה לשטח זה קיים היתר בניה שניתן בקשה 1987/169.1 כאשר אין התייחסות לשטח זה הקיים ולכן הבינוי מתייחס לבניין כחדש אך יש להציג את ההיתר הנ"ל בהרמוניקה . קומת קרקע מבקשים הסדרת מצב קיים של קומה זו הכוללת מסחר וחניות התכנון תואם נספח פרט לחניה המתוכננת על דרך וזאת ניתן לראות כי התוכנית כוללת 5 מקומות חניה למסחר מחוץ לחלקה ואשר חניות אלו מתוכננות על דרך כאשר מחלקת דרכים אישרה את התוכנית בכפוף לעמידה בהוראות תב"ע 977694 אשר אושרה מיום 27.1.2024 ניתן לראות כי אישור ממחלקת הסדרי תנועה התקבל מיום 26.9.2023 טרם אישור התב"ע כאשר מציין שהאישור כפוף לאישור מחלקת דרכים - יש לקבל אישור חניה חדש הכולל חניות בתחום החלקה וזאת כי לפי הוראות תב"ע 977694 סעיף 4.3 המתייחס לדרך קיימת האומר שדרך כמשמעותה בחוק התכנון הבניה . עוד ניתן לראות כי רוח התוכנית לעניין החניות ובהתאם לסעיף 6.4 אומר כי כל החניות יהיו בתחום מגרש הבניה. קומה א' מדובר בקומת ביניים הכוללת את הקומה הכפולה של החניות בקומת הקרקע כאשר בחזית המערבית מבקשים מחסנים מעל קומה המסחר תואם נספח ניתן לאשר .		

קומה ב', קומה ג' וקומה ד מבקשים בינוי תואם נספח כאשר כל קומה כוללת 2 יחידות דיור כנדרש וכן כל דירה כוללת מרפסת כאשר יש לחשב את שטח המרפסת בשטחי בניה עיקריים ובכפוף לסעיף 4.1.2 להוראות התוכנית האומר שטח מרפסות מקורות המחושבות שטח עיקרי לא יעלה על 90 מ"ר וכן שטח מרפסת מקורה לכל דירה לא תעלה על 10 מ"ר ולא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים ולא ניתן לסגור מרפסות אלו. בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות בשטח העולה על 10 מ"ר לדירה . שטח בניה : שטח עיקרי – מותר מעל הכניסה הקובעת : 2260 מ"ר שטח זה כולל 102 מ"ר המיועד למסחר . וכן ניתן לניד שטח מגורים למסחר וכן מותר עוד 90 מ"ר למרפסות . מוצע שטח עיקרי בהיקף של 910.51 מ"ר שטח למסחר בהיקף של 124.95 מ"ר סה"כ 1035.46 מ"ר כנדרש ונותר לניצול 1224.54 מ"ר וכן מבקשים 73.98 מ"ר שטח למרפסות מקורות כנדרש שיש לתקן את החישוב שלהן בחישובי השטחים מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר . שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ומרחבים מוגנים . מותר מעל הכניסה הקובעת : 670 מ"ר מוצע 603.94 מ"ר כנדרש ונותר לניצול 66.06 מ"ר מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר תיקון תכנית : יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a כולל התייחסות להיתר הבניה שניתן בקשה 1987/169.1 וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקריים היות ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקריים וכמובן לעמוד בסעיף 4.1.2(א)(3) הכולל הנחיות לתכנון המרפסות לכל דירה וכן יש להוסיף הקלה בטבלת ההקלות לעניין אי עמידה בשלבויות הביצוע . חיזוק מבנים : עפי סעיף 4.1.2 ט להוראות התוכנית היתר לתוספת בניה מותרת בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ולכן יש לקבל אישור חיזוק מבנים – לא הוגש אישור זה ויש להגיש כנדרש . שלבויות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד, בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הבינוי הקיים והתואם לנספח התב"ע פרט לקומות הנוספות המותרות מכוח התב"ע והמהוות קומה ה', קומה ו' וקומה ז' ולכן הבניה לא בהינף אחד		

לא פורמה הקלה ויש לפרסם הקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד"		
התנגדויות: אין		

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
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	רישום תצ"ר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טרם דיון נבדק נושא הבעלויות בשנית מול אני ואין מניעה לקדם את הבקשה ולכן

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית b כולל התייחסות להיתר הבניה שניתן בקשה 1987/169.1 וכן לסדר את טבלת השטחים

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2023/0102.01</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חן רפאל אליהו אליעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שמואל אישרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

אולסבנגר 114, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023	100	מגורים ד	2800

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 4 כניסות בן 8 קומות וקומת מקלט המשמש למגורים ברח' אולסוונגר 114, קרית יובל, גוש : 30407 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס -10.88, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד והכשרת מרפסת שרות כמבואה לממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, 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	
16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : להעביר לאישור הוועדה המחוזית פורסמה תכנית פינוי - בינוי . רשות הרישוי מבקשת לאשר החרגה . רשות הרישוי ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את ההממ"ד עקב חשיבות המוגנים בתוקפה זו. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומת הקרקע, היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא,
11/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

829440 תחילת תוקף : 14/09/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ד *829440 תוכנית לפינוי בינוי, כעת בשלב פרסום טרם מתן תוקף, נידונה בוועדה המחוזית למתן תוקף בתאריך 09.09.2025. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.		
מובא להכרעת רשות הרישוי : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומת הקרקע, היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא. דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד	11/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי

בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.		

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 רשות הרישוי

מובא להכרעת רשות הרישוי :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת בקומת הקרקע, היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד.

בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, במסכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2005/0543.15</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה כולל שימוש בחלל גג רעפים + בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדרי יעקב
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

גת 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959	35	אזור מגורים 2	17624
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 04/06/2025 תיק בניין מספר : 2005/0543.12

תוספת שטח עיקרי בהיתר מקורי הינו 91,79 מ"ר.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 24 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצע :

תוספות בנייה ל 2 דירות קימות בקומה עליונה , שמהוות צירוף חלל בעליית גג בהתאמה.

תוספת מרפסת זיז במידות 1,8 x 3,9 מ. לדירה אחת בחזית צפונית במפלס +9,00

הבקשה מהווה תוספת קומת גג

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בקריית משה רח' גת 14 בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות. בתכנית הבקשה הוצגו 3 כניסות עבור 18 יח"ד בלבד. מוצע : 1. צירוף חלל בעליית גג בהתאמה ל 2 דירות קימות בקומה עליונה 2. תוספת מרפסת זיז לדירה אחת בחזית צפונית במפלס +9,00 תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 מפורט מחייב. הקלות -הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים -הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח

התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של השכן בעל ת"ח 152. טענות המתנגד לפגיעה בזכויות הקניין שלו בשטח משותף בעליית הגג. התקבל מייל מעו"ד שבו הודגש כי דירת המתנגד לא מהווה חלק מהעמודות שבהן נמצאות דירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכל כניסה בהתאמה. המלצת המחלקה : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים . לכאורה נוכח שיעורי הסכמת השכנים 67% אין מניעה לאשר את הבקשה. על עו"ב לסמן מיקום דירת המתנגד, ולהציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחת עמידה בסך זכויות המבקש בהתאם לחלקו המבקש בשטח משותף.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות -הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח התקבלה התנגדות אחת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק. פורסמה הקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/07/24 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 1 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת כ 65,5 מ"ר - (ע"י תוספת קומה , מומש בעבר בהיתרים) , ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : סך השטח העיקרי מוצע בעליית גג עבור 2 דירות המבקשים : 45,25 מ"ר מסך השטח העיקרי המותר לדירה אחת : 63/17184 x 39011 = 120% x 171,63 מ"ר לכאורה לא נמצאה חריגה. על עו"ב להציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחה. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת נספח בינוי 115 ב. לכן מבוקשת תוספת קומה בהקלה.		

תנאים לדיון - בקרה מרחבית : בוצע שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : אין . לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז במידות 1,8 x 3,9 מ. לדירה אחת בחזית צפונית במפלס +9,00 בהקלה מנספח 115ב. לציין כי בעבר אושרו בחזית הנדונה מרפסות זיז בעומק דומה. ניתן לאשר. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של השכן בעל ת"ח 152. טענות המתנגד לפגיעה בזכויות הקניין שלו בשטח משותף בטח עליית הגג. התקבל מייל מעו"ד שבו הודגש כי דירת המתנגד לא מהווה חלק מהעמודות שבהן נמצאות דירות המבקשים. למען הסר ספק מומלץ לזמן את הצדדים לדון בהתנגדות. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכל כניסה בהתאמה. מרחב מוגן נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. בדירות המבוקשים קיימים חדרים מחוזקים לפי היתר מקורי. המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. לכאורה נוכח שיעורי הסכמת השכנים 67% אין מניעה לאשר את הבקשה. אין מניעה עקרונית לאשר את הבקשה בכפוף למילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. על עו"ב לסמן מיקום דירת המתנגד, ולהציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחת עמידה בסך זכויות המבקש		

בהתאם לחלקו המבקש בשטח משותף.		
הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאשר בנספח	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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בקריית משה רח' גת 14

בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות. בתכנית הבקשה הוצגו 3 כניסות עבור 18 יח"ד בלבד.

מוצע :

1. צירוף חלל בעליית גג בהתאמה ל 2 דירות קיימות בקומה עליונה

2. תוספת מרפסת זיז לדירה אחת בחזית צפונית במפלס +9,00

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב.

הקלות

-הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים

-הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאשר בנספח

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת של השכן בעל ת"ח 152. טענות המתנגד לפגיעה בזכויות הקניין שלו בשטח משותף בעליית הגג. התקבל מייל מעו"ד שבו הודגש כי דירת המתנגד לא מהווה חלק מהעמודות שבהן נמצאות דירות המבקשים. לציין כי התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכל כניסה בהתאמה.

המלצת המחלקה : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים .

לכאורה נוכח שיעורי הסכמת השכנים 67% אין מניעה לאשר את הבקשה.

על עו"ב לסמן מיקום דירת המתנגד, ולהציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחת עמידה בסך זכויות המבקש בהתאם לחלקו המבקש בשטח משותף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2023/0512.01</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר עוקשי נוראל חנוך
עורך הבקשה	גברת וינר חנה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

דובדבני ברוך 19, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	188	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
264689	תחילת תוקף	26/06/2021	1	מגורים ב	791
2673	תחילת תוקף	06/08/1989	4	אזור מגורים 5 מיוחד	3840

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, עבור 6 יח"ד.

הבניין הנדון נבנה לפי היתר 1990/1130.02 שיצא ב 3199 שטח עיקרי מאושר הינו 635,72 מ"ר

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה 3 .

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלו 3 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון בבית וגן , רח' דובדבני 19 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 6 יח"ד מבוקשת הרחבת דירה 3 תב"ע נקודתית מפורטת , מבטלת מתאר. בתוקף מ 2021 אזור מגורים 'ב נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין גובה וקוי בניין. ס.ס.ג. גובה ומס' קימות מרבי, קוי בניין, מס' יח"ד מרבי. הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה 'ב במבנה מדרגות פנים בתוך הדירה וצימצום תוספת בקומה 'א לעומת זכויות להרחבה לפי התכנית.

התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות טענות המתנגדים : חוסר תימוכין קנייניים לבקשה בתחום רכוש משותף. פרסום הקלה לקוי , שלא מסביר מהות הבקשה לבעלי עניין. התנגדות לפריצת כניסה נוספת לדירת המבקש בחזית צפונית כפוגעת בפרטיות ועיצובית. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : אישור איכות הסביבה - ממתין לקבלת מסמכים . יש להשלים תנאי לדיון. נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע. הצגת הסכמת השכנים בשיעור הרוב הקנייני המספיק לקידום הבקשה לשינויים ברכוש משותף 67% המלצת האגף : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לאחר השלמת כאמור תנאים לדיון בבקשה, בהיותה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה 'ב לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות , ועמידתה ברוב הקנייני.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 264689 תחילת תוקף : 2021 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב תכניות כפופות : 2673	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה ומס' קימות מרבי, קוי בניין, מס' יח"ד מרבי. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין גובה וקוי בניין הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה 'ב' במבנה מדרגות פנים בתוך הדירה וצימצום תוספת בקומה 'א' לעומת זכויות להרחבה לפי התכנית. פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי.. שלביות ביצוע מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/02/24 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 1 חלקית. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 6 לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 95,83 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 857,8 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר.		

שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 101,7 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים תנאים לדיון – בקרה מרחבית : איכות הסביבה - ממתין לקבלת מסמכים. יש להשלים תנאי לדיון. נוהל בקרה הנדסי – טרם בוצע. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות טענות המתנגדים : חוסר תימוכין קנייניים לבקשה בתחום רכוש משותף. פרסום הקלה לקוי , שלא מסביר מהות הבקשה לבעלי עניין. התנגדות לפריצת כניסה נוספת לדירת המבקש בחזית צפונית כפוגעת בפרטיות ועיצובית. המלצת האגף : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות בהיותה הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה 'ב' לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות. לאחר השלמת אישור איכות הסביבה, וביצוע נוהל בקרה הנדסי התיק יובא לדיון להכרעת הוועדה בעניין המתנגדים.		
שינוי מנספח הבינוי	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	13/05/2025	הכנת נוסח פרסום

שינוי מנספח בינוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

בבית וגן , רח' דובדבני 19

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 6 יח"ד

מבוקשת הרחבת הרחבת דירה 3

תב"ע

נקודתית מפורטת ,

מבטלת מתאר. בתוקף מ 2021

אזור מגורים ב'

נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין גובה וקוי בניין.

ס.ס.נ. גובה ומס' קימות מרבי, קוי בניין, מס' יח"ד מרבי.

הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה ב' במבנה מדרגות פנים בתוך הדירה וצימצום תוספת בקומה א' לעומת זכויות להרחבה לפי התכנית.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות

טענות המתנגדים :

חוסר תימוכין קנייניים לבקשה בתחום רכוש משותף.

פרסום הקלה לקוי , שלא מסביר מהות הבקשה לבעלי עניין.

התנגדות לפריצת כניסה נוספת לדירת המבקש בחזית צפונית כפוגעת בפרטיות ועיצובית.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

אישור איכות הסביבה - ממתין לקבלת מסמכים . יש להשלים תנאי לדיון.

נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע.

הצגת הסכמת השכנים בשיעור הרוב הקנייני המספיק לקידום הבקשה לשינויים ברכוש משותף
67%

המלצת האגף : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר השלמת כאמור תנאים לדיון בבקשה, בהיותה תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקומה
יב לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לדיון בהתנגדויות , ועמידתה ברוב הקנייני.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0530.00</u>
מספר סידורי	<u>93</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מחסן, תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אקשטיין שירה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מבוא אבא ברדיצב 53-55, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31474	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12731	תחילת תוקף	13/05/2010			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
4441	תחילת תוקף	10/03/1994			
4441	תחילת תוקף	10/03/1994	7D	אזור מגורים 4 מיוחד	1300
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			
8661	תחילת תוקף	19/12/2003			
8661	תחילת תוקף	19/12/2003	5	אזור מגורים 4 מיוחד	1386

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים- מוצעת תוספת בניה בקומת מרתף עבור דירה בקומת הקרקע, התוספת כוללת שטח עיקרי, ממ"ד, מחסן ומעבר, וכן חלל אטום.

הבקשה כוללת מדרגות מהדירה לקומה זו.

מידע קודם

מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם להקלה – "חריגה מקווי הבניין בחזית קדמית לקו בו רוב הבניינים מצומת לצומת". כמו"כ יש לתקן את הבקשה כדלהלן : קווי בניין ע"ב לא שרטטה את קווי הבניין בתכניות הבקשה. מדובר בהכשרת עבירה קיימת, כאשר בנויה עד לגבול המגרש. מדובר בחזית קדמית, והבניין מעל בנוי עד לגבול המגרש, וכן שאר הבניינים הסמוכים, ע"כ אין מניעה לאשר חריגה מקו הבניין הקדמי עד לגבול רוב הבניינים מצומת לצומת- נדרש להציע הקלה זו, וכן להציג שרטוט של חתך גרפי של מיקום רוב הבניינים מצומת לצומת. לא פורסמה הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית בהתאמה לבינוי מצומת לצומת אך פורסמו ההקלות כדלקמן : תוספת שטח הקלה 6% מכוח מיתאר 62 תוספת הקלה 2.5% מכוח מיתאר 62 תוספת קומה תוספת מחסן 20 מ"ר מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם עבור הקלה זו שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע מכח הקלות לאחר התייעצות עם מנהל האגף- ניתן לאשר שטח רק מכח הקלות מאחר ומדובר בתת הקרקע.	26/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

השטח המוצע : 20.24 מ"ר. השטח המותר : הקלה 6% משטח המגרש : 1386 מ"ר * 6% = 83.16 מ"ר / לחלק ל- 16 דיירים = 5.19 מ"ר. הקלה 2.5% לתוספת קומה = 1386 מ"ר * 2.5% = 34.65 מ"ר / לחלק ל-2 הדיירים בקומה זו = 17.32 מ"ר. סה"כ השטח המותר- 22.51 מ"ר השטח המוצע עומד במותר. גם לאחר הפיכת המעבר לעיקרי עד לתוספת- עומד במותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד וכן עבור מחסן- ראה ממ"ד ומחסן. כמו"כ מוצע שטח עבור מעבר. לא ניתן לאשר מעבר לשטח עיקרי כשרות, ע"כ רוב המעבר נדרש להיות מחושב כשטח עיקרי. מאחר וישנו חלל אטום ללא סיבה, לא ניתן לאשר זאת, ניתן להציע מבואה כשטח שרות של עד 5 מ"ר לפי תקנות מכח "חרבות ברזל". תכנון שונה במעט יכול לפתור את הבעיות הנ"ל- דלת השטח העיקרי תהיה בצמוד למדרגות, ובכך רק הפודסט יהיה עיקרי, מהממ"ד תהיה מבואה של 5 מ"ר שרות, המחסן יוצמד למבואה ללא חלל אטום ביניהם, ושאר המסדרון עד המחסן יהיה שטח שרות מחסן. יש לתקן את התכנון לפי תכנית a. ממדים מוצע מרחב מוגן בתת הקרקע, מאחר ומדובר בבניה מדורגת בכל מקרה לא ניתן יהיה לעשות עמודת ממ"דים, ולכל אחד יש קרקע משלו, כך שהבקשה לא פוגעת בשאר השכנים מעל. מנגד- גם בתב"ע וגם בהיתרים קודמים מוכח שיש לדירה מרחב מוגן צמוד אליה המכונה "מקלט" בשטח של 9 מ"ר ברוטו. לא ניתן לתת יותר ממרחב מוגן אחד לדירה, המרחב מוגן הקיים קטן מדי בטח כיום לאחר אישור התקנות החדשות להגדלת המרחבים המוגנים, כך שניתן לקבל מרחב מוגן בתת הקרקע בתנאי להוכחת זכויות על הממ"ד בקומה מעל- ולחשבו		

כעיקרי מוצע. מוצע ממ"ד בתת הקרקע עם חלון לרחוב, שטח הממ"ד המוצע: 8.93 מ"ר + קירות = 11.49 מ"ר. אין מניעה לאשר את הממ"ד בכפוף לנכתב לעיל. מחסן מחסן מוצע מחסן בשטח של 19.95 מ"ר, פורסמה הקלה, יש להוסיף אותה לבקשה. המחסן מוצע מתחת לדירה בגובה של התוספת- בגובה של שטח עיקרי, יש לתת מספר מדרגות למחסן כדי שיהיה מקסימום בגובה של 2.20 מ' בלבד. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 8 דיירים מתוך 16 מדובר ב-50% בלבד מהדיירים, יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים, דהיינו 11 חתימות, נדרשות 3 חתימות נוספות. לאחר בדיקה נוספת מול ע"ב, הוסבר כי מדובר במבנה מיוחד- מדורג באופן שלדירות העליונות יש כניסה נפרדת, לדירות האמצעיות כניסות פרטיות, ולדירות למטה כניסה נוספת, כך שלפי ההנחיות מאחר ומדובר במבנה עם יותר מ-3 כניסות ניתן לקבל 2/3 מהכניסה בלבד. הוגשו 8 חתימות – מהווה מעל 2/3 מהכניסה, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 21/10/2025 ע"י כהנה ענבל		

המערכת סימנה את אישור איכות הסביבה כ"לא נדרש", אולם מאחר ומדובר בבניה בתת הקרקע יש להציג אישור איכות הסביבה לאחר הוועדה. ניתן לקבל את האישור לאחר הוועדה מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה, וכן מאחר והמערכת השמיטה את התנאי קודם לכן, התקבל אישור מנהל האגף. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור איכות הסביבה. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541 א' תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט תכניות כפופות : 8661 /5/21/03 ,4441 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית המתאר השכונתית לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת, בתיק המידע מצוינות תב"עות נוספות שלכאורה חלות על המקום אולם מבדיקה בהן עולה כי אינן כוללות את הדירה לה מוצעת התוספת בתוכן. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. בתב"עות המצוינות בתיק המידע ישנו נספח בינוי מפורט,	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

והמוצע לא קיים בו. קווי בניין ע"ב לא שרטטה את קווי הבניין בתכניות הבקשה. מדובר בהכשרת עבירה קיימת, כאשר בנויה עד לגבול המגרש. מדובר בחזית קדמית, והבניין מעל בנוי עד לגבול המגרש, וכן שאר הבניינים הסמוכים, ע"כ אין מניעה לאשר חריגה מקו הבניין הקדמי עד לגבול רוב הבניינים מצומת לצומת- נדרש להציע הקלה זו, וכן להציג שרטוט של חתך גרפי של מיקום רוב הבניינים מצומת לצומת. לא פורסמה הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית בהתאמה לבינוי מצומת לצומת אך פורסמו ההקלות כדלקמן: תוספת שטח הקלה 6% מכוח מיתאר 62 תוספת הקלה 2.5% מכוח מיתאר 62 תוספת קומה תוספת מחסן 20 מ"ר מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם עבור הקלה זו. מספר קומות מוצעת קומה נוספת בתת הקרקע עבור הרחבה לדירה קיימת. קיים בניין מדורג בן 7 קומות אולם מאחר ומדורג- יש מקסימום 3 קומות בחתך, מספר הקומות לא משתנה בחתך לאור הדרוג גם לאחר הבקשה. פורסמה הקלה לתוספת קומה. וכן לתוספת שטח של 2.5% עקב תוספת קומה.		

אין מניעה לאשר. גבהים לא רלוונטי מדובר בבקשה לתוספת בתת הקרקע מספר יחידות דיור לא רלוונטי לא מוצעת תוספת של יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע מכח הקלות לאחר התייעצות עם מנהל האגף- ניתן לאשר שטח רק מכח הקלות מאחר ומדובר בתת הקרקע. השטח המוצע : 20.24 מ"ר. השטח המותר : הקלה 6% משטח המגרש : $1386 \text{ מ"ר} * 6\% = 83.16 \text{ מ"ר}$ / לחלק ל- 16 דיירים = 5.19 מ"ר. הקלה 2.5% לתוספת קומה = $1386 \text{ מ"ר} * 2.5\% = 34.65 \text{ מ"ר}$ / לחלק ל-2 הדיירים בקומה זו = 17.32 מ"ר. סה"כ השטח המותר- 22.51 מ"ר השטח המוצע עומד במותר. גם לאחר הפיכת המעבר לעיקרי עד לתוספת- עומד במותר.		

שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד וכן עבור מחסן- ראה ממ"ד ומחסן. כמו"כ מוצע שטח עבור מעבר. לא ניתן לאשר מעבר לשטח עיקרי כשרות, ע"כ רוב המעבר נדרש להיות מחושב כשטח עיקרי. מאחר וישנו חלל אטום ללא סיבה, לא ניתן לאשר זאת, ניתן להציע מבואה כשטח שרות של עד 5 מ"ר לפי תקנות מכח "חרבות ברזל". תכנון שונה במעט יכול לפתור את הבעיות הנ"ל- דלת השטח העיקרי תהיה בצמוד למדרגות, ובכך רק הפודסט יהיה עיקרי, מהממ"ד תהיה מבואה של 5 מ"ר שרות, המחסן יוצמד למבואה ללא חלל אטום ביניהם, ושאר המסדרון עד המחסן יהיה שטח שרות מחסן. יש לתקן את התכנון לפי תכנית a. ממדים מוצע מרחב מוגן בתת הקרקע, מאחר ומדובר בבניה מדורגת בכל מקרה לא ניתן יהיה לעשות עמודת ממ"דים, ולכל אחד יש קרקע משלו, כך שהבקשה לא פוגעת בשאר השכנים מעל. מנגד- גם בתב"ע וגם בהיתרים קודמים מוכח שיש לדירה מרחב מוגן צמוד אליה המכונה "מקלט" בשטח של 9 מ"ר ברוטו. לא ניתן לתת יותר ממרחב מוגן אחד לדירה, המרחב מוגן הקיים קטן מדי בטח כיום לאחר אישור התקנות החדשות להגדלת המרחבים המוגנים, כך שניתן לקבל מרחב מוגן בתת הקרקע בתנאי להוכחת זכויות על הממ"ד בקומה מעל- ולחשבו כעיקרי מוצע. מוצע ממ"ד בתת הקרקע עם חלון לרחוב, שטח הממ"ד המוצע : 8.93 מ"ר + קירות = 11.49 מ"ר. אין מניעה לאשר את הממ"ד בכפוף לנכתב לעיל. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי מחסן מוצע מחסן בשטח של 19.95 מ"ר, פורסמה הקלה, יש להוסיף אותה לבקשה. המחסן מוצע מתחת לדירה בגובה של התוספת- בגובה של שטח עיקרי, יש לתת מספר מדרגות למחסן כדי שיהיה מקסימום בגובה של 2.20 מ' בלבד. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 8 דיירים מתוך 16 מדובר ב-50% בלבד מהדיירים, יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים, דהיינו 11 חתימות, נדרשות 3 חתימות נוספות. לאחר בדיקה נוספת מול ע"ב, הוסבר כי מדובר במבנה מיוחד-		

מדורג באופן שלדירות העליונות יש כניסה נפרדת, לדירות האמצעיות כניסות פרטיות, ולדירות למטה כניסה נוספת, כך שלפי ההנחיות מאחר ומדובר במבנה עם יותר מ-3 כניסות ניתן לקבל 2/3 מהכניסה בלבד. הוגשו 8 חתימות – מהווה מעל 2/3 מהכניסה, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 21/10/2025 ע"י כהנה ענבל המערכת סימנה את אישור איכות הסביבה כ"לא נדרש", אולם מאחר ומדובר בבניה בתת הקרקע יש להציג אישור איכות הסביבה לאחר הוועדה. ניתן לקבל את האישור לאחר הוועדה מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה, וכן מאחר והמערכת השמיטה את התנאי קודם לכן, התקבל אישור מנהל האגף. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור איכות הסביבה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון הנכתב לעיל.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 26/08/2025 תוספת שטח הקלה 6% מכוח מיתאר 62 תוספת הקלה 2.5% מכוח מיתאר 62 תוספת קומה תוספת מחסן 20 מ"ר		

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

מובא להכרעת הוועדה

האם להכיר בפרסום שבוצע גם להקלה – "חריגה מקווי הבניין בחזית קדמית לקו בו רוב הבניינים מצומת לצומת".

כמו"כ יש לתקן את הבקשה כדלהלן :

קווי בניין

ע"ב לא שרטטה את קווי הבניין בתכניות הבקשה.

מדובר בהכשרת עבירה קיימת, כאשר בנויה עד לגבול המגרש.

מדובר בחזית קדמית, והבניין מעל בנוי עד לגבול המגרש, וכן שאר הבניינים הסמוכים, ע"כ אין מניעה לאשר חריגה מקו הבניין הקדמי עד לגבול רוב הבניינים מצומת לצומת- נדרש להציע הקלה זו, וכן להציג שרטוט של חתך גרפי של מיקום רוב הבניינים מצומת לצומת.

לא פורסמה הקלה לבינוי בחריגה בחזית קדמית בהתאמה לבינוי מצומת לצומת

אך פורסמו ההקלות כדלקמן :

תוספת שטח הקלה 6% מכוח מיתאר 62

תוספת הקלה 2.5% מכוח מיתאר 62

תוספת קומה

תוספת מחסן 20 מ"ר

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בפרסום שבוצע גם עבור הקלה זו

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע מכח הקלות

לאחר התייעצות עם מנהל האגף- ניתן לאשר שטח רק מכח הקלות מאחר ומדובר בתת הקרקע.

השטח המוצע : 20.24 מ"ר.

השטח המותר :

הקלה 6% משטח המגרש : $1386 \text{ מ"ר} * 6\% = 83.16 \text{ מ"ר}$ / לחלק ל- 16 דיירים = 5.19 מ"ר.

הקלה 2.5% לתוספת קומה = $1386 \text{ מ"ר} * 2.5\% = 34.65 \text{ מ"ר}$ / לחלק ל-2 הדיירים בקומה זו = 17.32 מ"ר.

סה"כ השטח המותר- 22.51 מ"ר השטח המוצע עומד במותר.

גם לאחר הפיכת המעבר לעיקרי עד לתוספת- עומד במותר.

שטחי שרות :

מוצע שטח עבור ממ"ד וכן עבור מחסן- ראה ממ"ד ומחסן.

כמו"כ מוצע שטח עבור מעבר.

לא ניתן לאשר מעבר לשטח עיקרי כשרות, ע"כ רוב המעבר נדרש להיות מחושב כשטח עיקרי.

מאחר וישנו חלל אטום ללא סיבה, לא ניתן לאשר זאת, ניתן להציע מבואה כשטח שרות של עד 5 מ"ר לפי תקנות מכח "חרבות ברזל".

תכנון שונה במעט יכול לפתור את הבעיות הנ"ל- דלת השטח העיקרי תהיה בצמוד למדרגות, ובכך

רק הפודסט יהיה עיקרי, מהממ"ד תהיה מבואה של 5 מ"ר שרות, המחסן יוצמד למבואה ללא חלל אטום ביניהם, ושאר המסדרון עד המחסן יהיה שטח שרות מחסן.

יש לתקן את התכנון לפי תכנית a.

ממדים

מוצע מרחב מוגן בתת הקרקע, מאחר ומדובר בבניה מדורגת בכל מקרה לא ניתן יהיה לעשות עמודת ממ"דים, ולכל אחד יש קרקע משלו, כך שהבקשה לא פוגעת בשאר השכנים מעל.

מנגד- גם בתב"ע וגם בהיתרים קודמים מוכח שיש לדירה מרחב מוגן צמוד אליה המכונה "מקלט" בשטח של 9 מ"ר ברוטו.

לא ניתן לתת יותר ממרחב מוגן אחד לדירה, המרחב מוגן הקיים קטן מדי בטח כיום לאחר אישור התקנות החדשות להגדלת המרחבים המוגנים, כך שניתן לקבל מרחב מוגן בתת הקרקע בתנאי להוכחת זכויות על הממ"ד בקומה מעל- ולחשבו כעיקרי מוצע.

מוצע ממ"ד בתת הקרקע עם חלון לרחוב, שטח הממ"ד המוצע: 8.93 מ"ר + קירות = 11.49 מ"ר.

אין מניעה לאשר את הממ"ד בכפוף לנכתב לעיל.

מחסן

מחסן

מוצע מחסן בשטח של 19.95 מ"ר, פורסמה הקלה, יש להוסיף אותה לבקשה.

המחסן מוצע מתחת לדירה בגובה של התוספת- בגובה של שטח עיקרי, יש לתת מספר מדרגות למחסן כדי שיהיה מקסימום בגובה של 2.20 מ' בלבד.

תימוכין קניינים בשטח משותף

התקבלו חתימות של 8 דיירים מתוך 16 מדובר ב-50% בלבד מהדיירים, יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים, דהיינו 11 חתימות, נדרשות 3 חתימות נוספות.

לאחר בדיקה נוספת מול ע"ב, הוסבר כי מדובר במבנה מיוחד- מדורג באופן שלדירות העליונות יש כניסה נפרדת, לדירות האמצעיות כניסות פרטיות, ולדירות למטה כניסה נוספת, כך שלפי ההנחיות מאחר ומדובר במבנה עם יותר מ-3 כניסות ניתן לקבל 2/3 מהכניסה בלבד.

הוגשו 8 חתימות – מהווה מעל 2/3 מהכניסה, אין מניעה לאשר.

תנאים טרם דיון

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 21/10/2025 ע"י כהנה ענבל

המערכת סימנה את אישור איכות הסביבה כ"לא נדרש", אולם מאחר ומדובר בבניה בתת הקרקע יש להציג אישור איכות הסביבה לאחר הוועדה.

ניתן לקבל את האישור לאחר הוועדה מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה, וכן מאחר והמערכת השמיטה את התנאי קודם לכן, התקבל אישור מנהל האגף.

תנאי להוצאת היתר יהיה אישור איכות הסביבה.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1998/0651.04</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה/הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה ארול ריצרד
עורך הבקשה	אדריכל ברויאר ברוך פטר
מתכנן השלד	מהנדס בורושסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

האדמור מרוזין 33 , הר נוף

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב0	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב0	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב0	תחילת תוקף	14/07/1977			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			
5756	תחילת תוקף	21/04/2000			
9550	תחילת תוקף	04/09/2007			
9550	תחילת תוקף	04/09/2007			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים עבור דירה מספר 1 בינוי תואם תב"ע .

פרסום הקלות – בוצע משלוח הודעות ויש התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיה לעניין כי כל הבנין רוצה לבקש תוספת לממד, ד והבינוי גורם לכך שלא יגישו כולם יחידיו מובא להכרעת הוועדה באם לזמן היות והבינוי תואם תב,ע .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אין צורך מדובר בסגירת שטח מקורה

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 5.8.2025

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעה באם לזמן את המתנגד וזאת כי הבינוי תואם תב"ע לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .
24/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9550 תחילת תוקף : 04/09/2007 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 9550 הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 4.9.2007 סעיף הקלות / סטייה ניכרת :

לפי סעיף 5.4 להוראות התוכנית יש סטיה לעניין מספר יחידות דיור , גובה בניה , וקוי בנין בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם תב"ע כנדרש . נספח בינוי : קיים נספח בינוי הבקשה כוללת בינוי זהה לנספח הבת"ע . מספר יחידות דיור : לא מבקשים תוספת יחידות דיור . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין בינוי קומה 1 מבקשים תוספת בניה לדירה 1 בהתאם לנספח התב"ע ניתן לאחר שטח בניה : התוספת תואמת תב"ע ולכן אין חריגה בשטח המותר בהיקף של 13.5 מ"ר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת הבינוי לייתר הדירים בחזית על מנת להשוות מראה אחיד לתוספת כולל הגשת התחיבות לפי הוראות סעיף 5.3 . חיזוק מבנים : אין דרישה לחיזוק המבנה שלביות הביצוע : לפי סעיף 6.3 להוראות התוכנית יש 2 שלבים כמפורט להלן : הבניה בקומות 817 תבוצע בהינף אחד – ל.ר לבקשה זו . היתר לקומות 1,2,3,4,5 יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל חזית ולאחר קבלת התחיבות משפטית המלווה בהסכם רשום עם קבלן בניה לביצוע בו זמנית של התוספות בכל חזית תוך תקופת זמן קצובה שתוחלט ע"י הוועדה . בבקשה הנוכחית מבקשים לבגור שטח מקורה קיים ולכן אין משמעות להתחיבות זו התנגדויות בוצע משלוח הודעות ויש התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיה לעניין כי כל הבנין רוצה לבקש תוספת לממד, ד והבינוי גורם לכך שלא יגישו כולם יחידיו מובא להכרעת הוועדה באם לזמן היות והבינוי תואם תב,ע .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 באם לזמן את המתנגד וזאת כי הבינוי תואם תב"ע

לאחר הכרעת הוועדה ניתן לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1988/0641.03</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה מחדש של בית מגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן יאיר הרצל חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מוצקין אריה 5 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	80	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2201א	תחילת תוקף	06/09/1979			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו משפחתי קיים המשמש למגורים, ברח' מוצקין אריה 5, קרית יובל, גוש : 30412 חלקה : 80.

מצב מוצע :

מוצע הריסת בית קיים ובנית בית חדש תחתיו כמפורט :

קומת מרתף, מפלס -2.55 : מוצעת קומת שרות הכוללת מחסן, ממ"ד וחדר הסקה.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומה למגורים הכוללת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הדרומית.

קומה א', מפלס +3.06 : מוצעת קומה למגורים הכוללת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית מזרחית.

קומה ב', מפלס +6.05 : מוצעת קומה למגורים בחלל רעפים הכוללת מרפסת גג לא מקורה בחזית מזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע "

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.5 מ' "

"הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הדרומית אחורית בעומק של 1 מ' שאשר עומדים ב-10% המותרים הקלה בגין עם פתחים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 80, 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	
26/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה למרווח הקדמי.

מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.09.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסת, לצמצם את הבינוי בקומת המרתף ולהנמיך לגובה 2.20 מ' בלבד ולהציע שיפוע גג רעפים בהתאם למאושר לשכנים, כעת, התקבלה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2201 תחילת תוקף : 06/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 מיוחד *א2201' תחילת תוקף 06.09.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *2201 תחילת תוקף 06.06.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.09.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסת, לצמצם את הבינוי בקומת המרתף ולהנמיך לגובה 2.20 מ' בלבד ולהציע שיפוע גג רעפים בהתאם למאושר לשכנים, כעת, התקבלה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה למרווח הקדמי. חזית מזרחית - מוצע קירות תמך בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר קיר בגובה שלא יעלה על 3 מ', המוצע עומד במותר. מוצעות מדרגות במרווח בהתאם לטופוגרפיה הקיימת בשטח, המוצע עומד במותר. חזית דרומית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע בינוי בחריגה בקיר ללא פתחים 30% וקיר עם פתחים 10%, מוצעת חריגה של כ-39 ס"מ בקיר עם פתחים ו-55 ס"מ בקיר ללא פתחים, המרווח הוא 5 מ', המוצע עומד בחריגה המותרת, פורסמה הקלה בנידון. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י תוכנית 2201א' : ניתן להציע בינוי של עד 49% משטח החלקה ולא יותר מ-120 מ"ר לכל יח"ד, זכויות הבניה מתחלקות בשווה בין 2 הדירות. שטח המגרש הוא 525 מ"ר, $49\% = 257.25$ מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד 128.62 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה : 120 מ"ר. פורסמו הקלות : 6% הקלה = 31.5 מ"ר, 15.75 מ"ר לכל יח"ד. 2.5% תוספת קומה = 13.12 מ"ר, 6.56 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מכח הקלות : 22.31 מ"ר לכל דייר. סה"כ שטח תוספת מותר לכל יח"ד : 142.31 מ"ר. מוצע : תוספת של 51.15 מ"ר שטח עיקרי ל-87.99 מ"ר עיקרי קיים, סה"כ שטח עיקרי 139.14 מ"ר קיים + מוצע - עומד במותר.		

בבקשה מוצע הריסת בית קיים ובנית בית חדש, השטחים מחושבים כמוצע כנדרש. שרות מוצע: מוצעת קומת שרות בתת הקרקע הכוללת את השימושים כמפורט: מחסן - מוצע מחסן בשטח של 19.94 מ"ר, המחסן מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, המחסן נמצא רובו בתת הקרקע, החלון המוצע צומצם ל- 80*60 כנדרש. ח.הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 6.28 מ"ר, ניתן לאשר 2% משטח החלקה, שטח המגרש הוא 525 מ"ר, $10.5 = 2\%$ מ"ר, סה"כ ניתן להציע 5.25 מ"ר עבור כל דייר, חדר ההסקה צומצם ל-5.17 מ"ר כנדרש. ממ"ד - מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בחזית הדרומית, חזית זו אינה תת הקרקעית, גודל הממ"ד הוא 11.68 מ"ר, 8.99 מ"ר נטו. גובה קומת המרתף הונמכה כנדרש ל-2.20 מ', גובה הממ"ד 2.50 מ', מוצעות מדרגות לפני דלת הכניסה לממ"ד בכדי לקבל את הגובה הנדרש מכח תקנות הג"א. מס' קומות: מותר: 2 קומות, קיים: קומה אחת, מוצע: תוספת 2 קומות, סה"כ 3 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה: מוצעת תוספת קומה עד לגובה של +9.00 מ', וזאת בהתאם לגובה המאושר לשכן, התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. מיקום רכס הגג הותאם כנדרש. מרפסת זיז: חזית דרומית מזרחית - יח"ד מס' 2: מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר בחריגה מקו בניין בחריגה מקו בניין צידי בכ-96 ס"מ, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ולכן ניתן לאשר חריגה של 1 מ' בחזית צידית, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצע צמד מרפסות בחזית זו. מרפסת זיז:		

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז, המרפסת צומצמה כנדרש וכעת מוצעת בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 10.20 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי ב- 2.02 מ', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה של 40% עד 2 מ', פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת וחריגה מקו בניין החריגה המוצעת עומדת במותר - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.06, חזית דרומית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 4.50 מ"ר מעל בינוי מוצע בקומת הקרקע במסגרת קווי הבניין. קומה ב', מפלס +6.05, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 22.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין מעל הבינוי המוצע בקומה א'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : הריסת בית קיים ובניתו מחדש, הוגשה חתימת השכן הגובל לבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, דרכים - שוחרר לדיון בלבד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, התוכנית תוקנה כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת :	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו: יש לצמצם את חריגת המרפסת המוצעת למותר, להציע קומת מרתף בשטח שאינו עולה על 2.20 מ', לתקן את הגג בהתאם למאושר לשכן. קווי בניין : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה למרווח הקדמי. שטח בניה : ש.עיקרי : בבקשה מוצע הריסת בית קיים ובנית בית חדש - יש לחשב את כל השטחים בבקשה כמוצעים. שרות מוצע: מוצעת קומת שרות בתת הקרקע הכוללת את השימושים כמפורט: מחסן - מוצע מחסן בשטח של 19.94 מ"ר, המחסן מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, המחסן נמצא רובו בתת הקרקע, מוצע למחסן חלון בגודל 80*90 ס"מ - יש להקטין את החלון המוצע לגודל 80*60 רפפה. ח.הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 6.28 מ"ר, ניתן לאשר 2% משטח החלקה, שטח המגרש הוא 525 מ"ר, $10.5 = 2\%$ מ"ר, סמ"כ ניתן להציע 5.25 מ"ר עבור כל דייר, חדר ההסקה המוצע גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל-5.25 מ"ר. גובה קומת המרתף המוצעת היא 2.40 מ' ומהווה שטח עיקרי לכלל השימושים המוצעים בקומה זו (פרט לממ"ד) - יש להנמיך את קומת המרתף המוצעת ל-2.20 מ'. בנוסף, יש להציע את השימוש בקומת המרתף במרוכז בחזית אחת של הקומה. גובה בניה :	

מוצעת תוספת קומה עד לגובה של +9.00 מ', וזאת בהתאם לגובה המאושר לשכן, התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. מיקום רכס הגג אינו מוצע בהתאם למיקום רכס גג השכן - יש להתאים את מיקום רכס הגג בהתאם למאושר לשכן בכדי ליצור חזית אחידה. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' ובחלקה 2.34 מ' ובשטח של 13.98 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי ב-2.24 מ', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה של 40% עד 2 מ', פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת וחריגה מקו בניין אך החריגה המוצעת גדולה מהמותר מהווה סטיה ניכרת מתקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' בלבד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו : יש לצמצם את חריגת המרפסת המוצעת למותר, להציע קומת מרתף בשטח שאינו עולה על 2.20 מ', לתקן את הגג בהתאם למאושר לשכן.	05/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה למרווח הקדמי. שטח בניה : ש.עיקרי : בבקשה מוצע הריסת בית קיים ובנית בית חדש - יש לחשב את כל השטחים בבקשה כמוצעים. שרות מוצע : מוצעת קומת שרות בתת הקרקע הכוללת את השימושים כמפורט : מחסן - מוצע מחסן בשטח של 19.94 מ"ר, המחסן מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, המחסן נמצא רובו בתת הקרקע, מוצע למחסן חלון בגודל 80*90 ס"מ - יש להקטין את החלון המוצע לגודל 80*60 רפפה. ח.הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 6.28 מ"ר, ניתן לאשר 2% משטח החלקה, שטח המגרש הוא 525 מ"ר, $10.5 = 2\%$ מ"ר, סמ"כ ניתן להציע 5.25 מ"ר עבור כל דייר, חדר ההסקה המוצע גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל- 5.25 מ"ר. גובה קומת המרתף המוצעת היא 2.40 מ' ומהווה שטח עיקרי לכלל השימושים המוצעים בקומה זו (פרט לממ"ד) - יש להנמיך את קומת המרתף המוצעת ל-2.20 מ'. בנוסף, יש להציע את השימוש בקומת המרתף במרוכז בחזית אחת של הקומה. גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה של +9.00 מ', וזאת בהתאם לגובה המאושר לשכן, התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. מיקום רכס הגג אינו מוצע בהתאם למיקום רכס גג השכן - יש להתאים את מיקום רכס הגג בהתאם למאושר לשכן בכדי ליצור חזית אחידה. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' ובחלקה 2.34 מ' ובשטח של 13.98 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי ב-2.24 מ', עפ"י		

תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר חריגה של 40% עד 2 מ', פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת וחריגה מקו בניין אך החריגה המוצעת גדולה מהמותר מהווה סטייה ניכרת מתקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' בלבד. 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 : 2201א תחילת תוקף : 06/09/1979 ייעוד הקרקע : *2201א' תחילת תוקף 06.09.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *2201 תחילת תוקף 06.06.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	05/08/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה למרווח הקדמי. חזית מזרחית - מוצע קירות תמך בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר קיר בגובה שלא יעלה על 3 מ', המוצע עומד במותר. מוצעות מדרגות במרווח בהתאם לטופוגרפיה הקיימת בשטח, המוצע עומד במותר. חזית דרומית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע בינוי בחריגה בקיר ללא פתחים 30% וקיר עם פתחים 10%, מוצעת חריגה של כ-39 ס"מ בקיר עם פתחים ו-55 ס"מ בקיר ללא פתחים, המרווח הוא 5 מ', המוצע עומד בחריגה המותרת, פורסמה הקלה בנידון. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י תוכנית 2201א' : ניתן להציע בינוי של עד 49% משטח החלקה ולא יותר מ-120 מ"ר לכל יח"ד, זכויות הבניה מתחלקות בשווה בין 2 הדירות. שטח המגרש הוא 525 מ"ר, $49\% = 257.25$ מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד 128.62 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה : 120 מ"ר. פורסמו הקלות : 6% הקלה = 31.5 מ"ר, 15.75 מ"ר לכל יח"ד. 2.5% תוספת קומה = 13.12 מ"ר, 6.56 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מכח הקלות : 22.31 מ"ר לכל דייר. סה"כ שטח תוספת מותר לכל יח"ד : 142.31 מ"ר. מוצע : תוספת של 51.15 מ"ר שטח עיקרי ל-87.99 מ"ר עיקרי קיים, סה"כ שטח עיקרי 139.14 מ"ר קיים + מוצע - עומד במותר. בבקשה מוצע הריסת בית קיים ובנית בית חדש - יש לחשב את כל השטחים בבקשה כמוצעים.		

שרות מוצע : מוצעת קומת שרות בתת הקרקע הכוללת את השימושים כמפורט : מחסן - מוצע מחסן בשטח של 19.94 מ"ר, המחסן מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, המחסן נמצא רובו בתת הקרקע, מוצע למחסן חלון בגודל 80*90 ס"מ - יש להקטין את החלון המוצע לגודל 80*60 רפפה. ח.הסקה - מוצע חדר הסקה בשטח של 6.28 מ"ר, ניתן לאשר 2% משטח החלקה, שטח המגרש הוא 525 מ"ר, $10.5 = 2\%$ מ"ר, סמ"כ ניתן להציע 5.25 מ"ר עבור כל דייר, חדר ההסקה המוצע גדול מהמותר - יש לצמצם את חדר ההסקה המוצע ל- 5.25 מ"ר. ממ"ד - מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בחזית הדרומית, חזית זו אינה תת הקרקעית, גודל הממ"ד הוא 11.68 מ"ר, 8.96 מ"ר נטו. גובה קומת המרתף המוצעת היא 2.40 מ' ומהווה שטח עיקרי לכלל השימושים המוצעים בקומה זו (פרט לממ"ד) - יש להנמיך את קומת המרתף המוצעת ל-2.20 מ'. בנוסף, יש להציע את השימוש בקומת המרתף במרוכז בחזית אחת של הקומה. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : קומה אחת, מוצע : תוספת 2 קומות, סה"כ 3 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה : מוצעת תוספת קומה עד לגובה של +9.00 מ', וזאת בהתאם לגובה המאושר לשכן, התוכנית לא הגבילה בגובה בניה. מיקום רכס הגג אינו מוצע בהתאם למיקום רכס גג השכן - יש להתאים את מיקום רכס הגג בהתאם למאושר לשכן בכדי ליצור חזית אחידה. מרפסת זיז : חזית דרומית מזרחית - יח"ד מס' 2 : מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר בחריגה מקו בניין בחריגה מקו בניין צידי בכ-96 ס"מ, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ולכן ניתן לאשר חריגה של 1 מ' בחזית צידית, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצע צמד מרפסות בחזית זו.		

מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' ובחלקה 2.34 מ' ובשטח של 13.98 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין אחורי ב-2.24 מ', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה של 40% עד 2 מ', פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת וחריגה מקו בניין אך החריגה המוצעת גדולה מהמותר מהווה סטיה ניכרת מתקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' בלבד. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.06, חזית דרומית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 4.50 מ"ר מעל בינוי מוצע בקומת הקרקע במסגרת קווי הבניין. קומה ב', מפלס +6.05, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 22.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין מעל הבינוי המוצע בקומה א'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : הריסת בית קיים ובניתו מחדש, הוגשה חתימת השכן הגובל לבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, דרכים - שוחרר לדיון בלבד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, יש לצמצם את חריגת המרפסת המוצעת למותר, להציע קומת מרתף בשטח שאינו עולה על 2.20 מ', לתקן את הגג בהתאם למאושר לשכן - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/01/2025	הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ"מ במקום 1.50 מ"מ הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית אחורית בעומק של 1 מ"מ אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם 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
	אישור מח' דרכים	14
	חישוב שטחים קיימים בהיתר מקורי כעיקרי מוצע שהיה עיקרי	15

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום:

חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי של כ-14 ס"מ, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות סטיה ניכרת מצומת לצומת, לא פורסמה הקלה בנידון, פורסמה הקלה בגין חריגה למרווח האחורי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין חריגה למרווח הקדמי.

מוצע בבקשה הריסת בית קיים ובנית בית חדש, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03.09.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסת, לצמצם את הבינוי בקומת המרתף ולהנמיך לגובה 2.20 מ' בלבד ולהציע שיפוע גג רעפים בהתאם למאושר לשכנים, כעת, התקבלה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2016/0678.01</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות ליחידת דיור אחת, תוספת 2 קומות על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חמדייה אכרם
עורך הבקשה	אדריכל חאג'י יחיא אבראהים
מתכנן השלד	נתשה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אמרו אל קיס 5, ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30519	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
176362	תחילת תוקף	14/02/2015			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת ואדי אל ג'וז קימת חלקה הכוללת 2 בנינים

לבנין 1 מבקשים תוספת בניה על מבנה קיים

ולבנין 2 מבקשים הריסת המבנה הקיים בשטח הקמת מבנה חדש

סה"כ 2 הבנינים כוללים 5 יחידות דיור .

התרי בניה קודמים

למבנה ניתן היתר בניה בבקשה 2011.236

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

בבקשה הנוכחית פרסמו הקלה לעניין בנית מעלית וגשר מחבר בין שני הבניינים

לאחר פרסום זה לא הוגשו התנגדויות וכן עורך הבקשה פנה למחלקת הרישוי טרם דיון וביקש לבטל את הגשר והמעלית ולכן ההקלה הוסרה מהבקשה

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור מחלקת תנועה - אושר מתאריך 5.11.2024 – יש להביא להכרעת הוועדה וזאת כי לא הציעו מקומות חניה מכיוון שנכתב באישור שאין גישה לחלקה יובהר כי מדובר ב2 בנינים

כאשר לבנין 1 מבקשים תוספת בניה על המבנה הקיים והכולל 4 יחידות דיור וכן בנין 2 הינו חדש ,

לפי אישור חניה צוין כי נדרשו להציג מקומות חניה עבור 5 אך אין גישה לחלקה יובא להכרעת הוועדה בנושא כאשר תוגש תוכנית מתוקנת .

בתנאי אישור דרכים : התקבל אישור מיום 7.11.2024

אגף שפ"ע – אושר 27.1.2025

איכות הסביבה -אושר ב26.1.2025

מחלקת תברואה - אושר מיום 27.1.2025

אישור חיזוק מבנים : לא נדרש

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	26/11/2025	מובא להכרעת הוועדה לנושא החניות וזאת כי מחלקת הסדרי תנועה - אישרה את התוכנית מתאריך 5.11.2024 ולא הציעו מקומות חניה מכיוון שנכתב באישור שאין גישה לחלקה יובהר כי מדובר ב2 בנינים הכוללים 5 יחידות דיור לאחר ההכרעה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b

וכן יש לחשב את גרם המדרגות בבניין 1 לפי היתר בניה קודם שניתן למבנה ת.ב.236.2011 דבר הגורם לצמצום הבינוי בכ636 מ"ר יש לשים לב כי הבינוי של בנין 1 יהיה זהה ב2 הכיוונים של חדר המדרגות וידבר באותה שפה של הנספח באופן סימטרי וכמוצג בהרמוניקה b . וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את חישובי השטחים ושינה את שטח גרם המדרגות אשר חושב בהיתר קודם כעיקרי לשרות ולא ניתן בבקשה זו לשנות חישוב שטחים של היתר קודם וכן יש להציג את הבינוי הקיים בבניין 1 וחורג מקו בנין להריסה בהתאם לקיים בשטח וכתנאי להיתר יידרש אישור פיקוח להריסה זו . לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בניין 2 נהרס לבנין 1 ניתן היתר בניה בת.ב.236.2011 הכולל 4 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבטלים 2 יחידות דיור ומבקשים עוד 2 כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור תנאי לטופס 4 יידרשו דוח פיקוח לביטול היחידות הקיימות ע"י אטימת הפתח הקיים. כמובן שטבלת ההקלות לא כוללת הקלות אשר ביקשו בפתיחת התיק וזאת לדרישת עורך הבקשה מכיוון ולבקשה זו הגישו תיק בעבר מספר 2016.678 ובו דחו את האפשרות לגשר ומעלית המחברים בין 2 הבניינים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 176362 תחילת תוקף : 14/02/2015 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 8.6.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות לצורך הגשת תוכנית מתוקנת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת תכנון השונה מנספח הבינוי וזאת לאחר התייעצות עם מנהל האגף התכנון אושר אך נדרשו לאחר וועדה לצמצמו בכ636 מ"ר וזאת בשל השינוי של	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

חישובי השטחים בעורך הבקשה עשה מהיתר בניה קודם כאשר לא ניתן לתקן חישוב של היתר קודם במיוחד שהוא אותו עורך בקשה . ולכן הבקשה נבחנה שוב בהתאם לתב"ע אשר חלה בחלקה מספר 176362 הקובעת אזור מגורים ב' תחילת תוקף 14.2.20215 ניתן לראות כי מדובר בתב"ע מחוזית המאושרת לאחר 2010 . סעיף סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 ג להוראות התוכנית האומר כי יש סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה , מספר יחידות דיור , קוי בנין , וסטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסה . ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטייה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה נהרס ובמקומו מקימים את בנין 2 נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי כיוון שמדובר בנספח מנחה אין צורך בפרסום אך היה צורך להוכיח ייתרת שטחים לשינוי – דבר שהוכח . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות בבנין 1 קיים מבנה הכולל 2 קומות ומבקשים תוספת של 2 קומות , סה"כ המבנה כולל 4 קומות בנין 2 מבקשים 4 קומות כנדרש גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה גג של 12.6 מטר ומעל גובה זה מעקה תיקני בנין 1 - מבקשים גובה של 12.6 + מעקה תיקני , כנדרש בנין 2 - מבקשים גובה של 12.6 + מעקה תיקני . כנדרש . מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 5 יח"ד , (יחידה אחת בבנין 2 ו4 יחידות בבנין 1)		

בנין 1 לבנין זה ניתן היתר בניה הכולל 4 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבטלים 2 יחידות דיור ומבקשים עוד 2 כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור תנאי לטופס 4 יידרשו דוח פיקוח לביטול היחידות הקיימות ע"י אטימת הפתח הקיים. בנין 2 בנין חדש הכולל יחידת דיור אחת . בינוי רקע לבקשה החלקה כוללת 2 בנינים כאשר בבנין 1 קימות 4 יחידות דיור ב2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים לבטל 2 יחידות דיור ולהוסיף יחידות אלו בתוספת קומות המבוקשת כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור . וכן בנין 2 מבקשים להרוס את המבנה הקיים ובמקומות להקים מבנה חדש בתחום קוי הבנין ואשר כולל יחידת דיור אחת , סה"ע בחלקה יש 5 יחידות דיור בהתאם לתב"ע . להלן התייחסות לבינוי המבוקש לפי בנינים . בנין 1 קיים מבנה בן 2 קומות הכולל 4 יחידות דיור בת.ב.2011.236 עכשיו מבקשים לבטל 2 יחידות דיור ולכן בקומות קרקע וקומה א' מבטלים בכל קומה יחידת דיור ומתכננים יחידת דיור אחת – יש לאטום את הפתח של יחידת הדיור המבוטלת ולהציג להריסה את הקיר אשר חיבר בין 2 יחידות הדיור . קומה ג' , קומה ד מבקשים קומה חדשה בכל מפלס בתחום קו בנין כל קומה כוללת יחידת דיור אחת במקום 2 יחידות הדופלקס המותרות בנספח וזאת כאשר קומה ד' מהווה הקומה השניה בבקשה הנוכחית מבקשים בכל מפלס דירה . מכיוון ומדובר בנספח מנחה ואין חריגה בשטחים ניתן לבקש בכל קומה דירה אחת עוד ניתן לראות כי התב"ע מאפשרת בקומה א' ובקומה ב', מרפסות זיז בחזית מזרחית אשר לא מבוקשות בבקשה זו על מנת לאפשר את שטחן המחושבות כעיקרי לניצול בקומת הגג . ניתן לאפשר בתנאי לצמצום הבינוי בקומת הגג בכ 36 מ"ר בנין 2 מבקשים להרוס את המבנה הקיים ובמקומות להקים מבנה		

חדש הכולל 4 קומות ויחידת דיור אחת התכנון לא תואם לנספח התב"ע אך מכיון והוכח ייתר שטחים לניצול ניתן לאשר את השינוי ואין צורך בפרסום חוזר או הקלה כי מדובר בנספח מנחה . שטח בניה : יובהר כי מדובר בתב"ע מחוזית מאושרת לאחר 2010 ולכן שטח מרפסת מקורה יש לחשבו בשטח עיקרי . בבקשה הנוכחית הציגו לבנין 1 מרפסות פתוחות לשמים וכן את המרפסות בקומות מתחת למרפסת המבוקשת ביטלו על מנת לנצל שטח זה לבינוי . לאחר הוועדה יש לתקן את השטחים כך שהנושא יבחן בשנית טרם העברה לגורמים להלן השטחים המותרים לפי תב"ע שטח עיקרי – מותר מעל הכניסה הקובעת : 751מ"ר עבור 2 הבניינים מוצע 750.54 מ"ר אך יש תיקון בשטחים אשר גורם לחריגה כך שיש לצמצם את הבינוי ולעמוד בשטח המותר . מעיון בחישוב עולה כי יש חריגה של כ 36 מ"ר בשטח עיקרי כך שיש לצמצם את השטח הנ"ל בקומה העליונה ולקבל על הצמצום אישור ראש צוות יש לשים לב כי הבינוי של בנין 1 יהיה זהה ב2 הכיוונים של חדר המדרגות וידבר באותה שפה של הנספח באופן סימטרי וכמוצג בהרמוניקה b . וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את חישובי השטחים ושינה את שטח גרם המדרגות אשר חושב בהיתר קודם כעיקרי לשרות ולא ניתן בבקשה זו לשנות חישוב שטחים של היתר קודם . שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ומרחבים מוגנים . מותר מעל הכניסה הקובעת : 90 מ"ר מוצע בבקשה זו 86.81 מ"ר אך יש לתקן שטח זה . תיקון תכנית : יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b וכן יש לחשב את גרם המדרגות בבניין 1 לפי היתר בניה קודם שניתן למבנה ת.ב 2011.236 דבר הגורם לצמצום הבינוי בכ6 36 מ"ר		

יש לשים לב כי הבינוי של בנין 1 יהיה זהה ב2 הכיוונים של חדר המדרגות וידבר באותה שפה של הנספח באופן סימטרי וכמוצג בהרמוניקה b . וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את חישובי השטחים ושינה את שטח גרם המדרגות אשר חושב בהיתר קודם כעיקרי לשרות ולא ניתן בבקשה זו לשנות חישוב שטחים של היתר קודם וכן יש להציג את הבינוי הקיים בבניין 1 וחורג מקו בנין להריסה בהתאם לקיים בשטח וכתנאי להיתר יידרש אישור פיקוח להריסה זו . לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בניין 2 נהרס לבנין 1 ניתן היתר בניה בת.ב 2011.236 הכולל 4 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבטלים 2 יחידות דיור ומבקשים עוד 2 כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור תנאי לטופס 4 יידרשו דוח פיקוח לביטול היחידות הקיימות ע"י אטימת הפתח הקיים. כמובן שטבלת ההקלות לא כוללת הקלות אשר ביקשו בפתיחת התיק וזאת לדרישת עורך הבקשה מכיוון ולבקשה זו הגישו תיק בעבר מספר 2016.678 ובו דחו את האפשרות לגשר ומעלית המחברים בין 2 הבניינים . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד- מוצע כנדרש . התנגדויות: אין		
בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות	08/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון . הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגשו האישורים המקדימים טרם דיון כגון אישור מחלקת איכות סביבה , שפע קיימת חריגה בשטחי הבניה וזאת כי לא חישבו נכון את שטחי הבניה כגון לא חישבו בשטחי בניה עיקרים את המרפסות המקורות (תב"ע מחוזית לאחר 2010) וכן לא חישבו את גרם המדרגות בבנין 2 כעיקרי (בנין 2 הוא דירה אחת עם מספר קומות ובמצב כשה שטח גרם המדרגות מחושב בכל הקומות כעיקרי ורק בקומה העליונה הורדה) . הציגו חלל בתוכניות אשר הורידו את שטחו בשטחים כאשר בפועל מדובר בשטח לכל דבר ועניין לא ניתן לתכנן חללים באמצע המבנה ויש לחשב נכון . לאחר הוועדה יש להגיש את האישורים שנדרשים טרם דיון וכן יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a כולל הצגת כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 2011.236 כולל ביטול 2 יחידות הדיור המאושרות (בהיתר שניתן אושרו 4 יחידות דיור ועכשיו מבטלים 2 יחידות דיור) . כולל אטימת הפתח הקיים ליחידת דיור המבוקשת לאיחוד . וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקרים וכן יש לחשב את גרם המדרגות בבנין 2 כשטח עיקרי היות ולא מדובר בגרם מדרגות משותף אלא בגרם פנימי של בניין המהווה דירה 1 עם מספר קומות . וכן יש לבטל את החלל מבואה לדירות ולהתאים את הבינוי לנספח התב"ע וזאת כי אין שטחים לניצול והשינוי שנעשה לא הוצג בפני הבעלים של החלקות הגובלות וזאת כי עורך הבקשה דרש לבטל את הגשר אשר ביקש בפתיחת התיק ולא עדכן על השינוי בבינוי כך שחברת הפרסום הפיצה את התוכנית ללא השינוי מהתוכנית הראשונית . וכן עבור השינוי לא פרסמו הקלה כאשר מדובר בנספח מחייב ולכן יש להתאים את התכנון לנספח המאושר לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בניין 2 נהרס כמובן שטבלת ההקלות לא כוללת הקלות אשר ביקשו בפתיחת		

התיק וזאת לדירשת עורך הבקשה מכיוון ולבקשה זו הגישו תיק בעבר מספר 2016.678 ובו דחו את האפשרות לגש ומעלית המחברים בין 2 הבניינים . תוקפה של החלטה זו היא 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.		
בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון . הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגשו האישורים המקדימים טרם דיון כגון אישור מחלקת איכות סביבה , שפע קיימת חריגה בשטחי הבניה וזאת כי לא חישבו נכון את שטחי הבניה כגון לא חישבו בשטחי בניה עיקרים את המרפסות המקורות (תב"ע מחוזית לאחר 2010) וכן לא חישבו את גרם המדרגות בבנין 2 כעיקרי (בנין 2 הוא דירה אחת עם מספר קומות ובמצב כשה שטח גרם המדרגות מחושב בכל הקומות כעיקרי ורק בקומה העליונה הורדה) . הציגו חלל בתוכניות אשר הורידו את שטחו בשטחים כאשר בפועל מדובר בשטח לכל דבר ועניין לא ניתן לתכנן חללים באמצע המבנה ויש לחשב נכון . לאחר הוועדה יש להגיש את האישורים שנדרשים טרם דיון וכן יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a כולל הצגת כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 2011.236 כולל ביטול 2 יחידות הדיור המאושרות (בהיתר שניתן אושרו 4 יחידות דיור ועכשיו מבטלים 2 יחידות דיור) . כולל אטימת הפתח הקיים ליחידת דיור המבוקשת לאיחוד . וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקרים וכן יש לחשב את גרם המדרגות בבנין 2 כשטח עיקרי היות ולא מדובר בגרם מדרגות משותף אלא בגרם פנימי של בניין המהווה	29/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

דירה 1 עם מספר קומות . וכן יש לבטל את החלל מבואה לדירות ולהתאים את הבינוי לנספח התב"ע וזאת כי אין שטחים לניצול והשינוי שנעשה לא הוצג בפני הבעלים של החלקות הגובלות וזאת כי עורך הבקשה דרש לבטל את הגשר אשר ביקש בפתיחת התיק ולא עדכן על השינוי בבינוי כך שחברת הפרסום הפיצה את התוכנית ללא השינוי מהתוכנית הראשונית . וכן עבור השינוי לא פרסמו הקלה כאשר מדובר בנספח מחייב ולכן יש להתאים את התכנון לנספח המאושר לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בניין 2 נהרס כמובן שטבלת ההקלות לא כוללת הקלות אשר ביקשו בפתיחת התיק וזאת לדירשת עורך הבקשה מכיוון ולבקשה זו הגישו תיק בעבר מספר 2016.678 ובו דחו את האפשרות לגש ומעלית המחברים בין 2 הבניינים . תוקפה של החלטה זו היא 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 : 6767 תחילת תוקף : 22/09/2004 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות	29/05/2025	חוות דעת תכנונית

הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון . הבקשה נבחנה בהתאם לתב"ע אשר חלה בחלקה מספר 176362 הקובעת אזור מגורים ב' תחילת תוקף 14.2.20215 ניתן לראות כי מדובר בתב"ע מחוזית המאושרת לאחר 2010 . סעיף סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 ג להוראות התוכנית האומר כי יש סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה , מספר יחידות דיור , קוי בנין , וסטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסה . ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטייה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בנין 2 נהרס נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח בלי לפרסם ובלי שהשינוי יוצג לחלקות הגובלות ולכן יש להתאים את התכנון לנספח המאושר מה גם שאין שטחים לשינויים המבוקשים . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות בבנין 1 קיים מבנה הכולל 22 קומות ומבקשים תוספת של 2 קומות , סה"כ המבנה כולל 4 קומות בנין 2 מבקשים 4 קומות אך נדרשו להתאים את הבינוי לנספח התב"ע . גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה גג של 12.6 מטר ומעל גובה זה מעקה תיקני בנין 1 - מבקשים גובה של 12.6 + מעקה תיקני , בנין 2 - מבקשים גובה של 12.6 + מעקה תיקני . כנדרש . מס' יח"ד :		

מותר עפ"י תב"ע: 5 יח"ד, (יחידה אחת בבנין 2 ו4 יחידות בבנין 1) בנין 1 לבנין זה ניתן היתר בניה הכולל 4 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבטלים 2 יחידות דיור ומבקשים עוד 2 כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור תנאי לטופס 4 יידרשו דוח פיקוח לביטול היחידות הקיימות . בנין 2 בנין חדש הכולל יחידת דיור אחת . בינוי רקע לבקשה החלקה כוללת 2 בנינים כאשר בבנין 1 קימות 4 יחידות דיור ב2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים לבטל 2 יחידות דיור ולהוסיף יחידות אלו בתוספת קומות המבוקשת כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור . וכן בנין 2 מבקשים להרוס את המבנה הקיים ובמקומות להקים מבנה חדש בתחום קוי הבנין ואשר כולל יחידת דיור אחת , סה"כ בחלקה יש 5 יחידות דיור בהתאם לתב"ע . להלן התייחסות לבינוי המבוקש לפי בנינים . בנין 1 קיים מבנה בן 2 קומות הכולל 4 יחידות דיור בת.ב.2011.236 עכשיו מבקשים לבטל 2 יחידות דיור ולכן בקומות קרקע וקומה א' מבטלים בכל קומה יחידת דיור ומתכננים יחידת דיור אחת – יש לאטום את הפתח של יחידת הדיור המבוטלת ולהציג להריסה את הקיר אשר חיבר בין 2 יחידות הדיור וכן לפי היתר זה עבור הדירות בקומה א' לא אושרה מרפסת אשר מבוקשת לפי התב"ע יש להציג מרפסת זו כמוצעת בשטח עיקרי . קומה ג', קומה ד מבקשים קומה חדשה בכל מפלס בתחום קו בנין כל קומה כוללת יחידת דיור אחת במקום 2 יחידות הדופלקס המותרות לפי , כאשר קומה ד' מהווה הקומה השני לדירת אלו בבקשה הנוכחית מבקשים בכל מפלס דירה נדרשו להתאים את התכנון לנספח התב"ע ולכן לאחר תכנון נכון העומד בשטחי הבניה המותרים יבדק הנושא של חלוקת הדירות האם עדין התכנון יכולול יחידה דיור אחת בכל קומה או יותאם לנספח בנין 2 מבקשים להרוס את המבנה הקיים ובמקומות להקים מבנה חדש הכולל 4 קומות ויחידת דיור אחת		

התכנון לא תואם לנספח התב"ע כאשר תכנון זה לא הוצג לחלקות המקבילות ולכן לא ניתן לאשר את התכנון . ויש להתאים לנספח התב"ע עוד ניתן לראות כי גרם המדרגות מתייחס כאילו מדובר בבנין ולא בדירה עם מספר קומות כך שיש לחשב את המדרגות בשטחי בניה עיקרים וכמובן שטח המרפסות המקורות יחושבו עיקרי . שטח בניה : יובהר כי מדובר בתב"ע מחוזית מאושרת לאחר 2010 ולכן שטח מרפסת מקורה יש לחשבו בשטח עיקרי . בבקשה הנוכחית הציגו שטח זה כמרפסת , יש לתקן את השטחים כלך שהנושא יבחן בשנית לאחר הגשת תוכנית מתוקנת. להלן השטחים המותרים לפי תב"ע שטח עיקרי – מותר מעל הכניסה הקובעת : 751מ"ר עבור 2 הבניינים שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ומרחבים מוגנים . מותר מעל הכניסה הקובעת : 90 מ"ר השוואה לשטח זה יעשה רק לאחר חישוב שטחים נכון ובינוי תואם תב"ע ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי השרות וכן מבקשים במבואה לדירות שטח המוצג כחלל על מנת לנצל שטח זה בגג לא ניתן לעשות שינויים מנספח התב"ע ויש להתאים תכנון . תיקון תכנית : יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a כולל הצגת כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 2011.236 כולל ביטול 2 יחידות הדיור המאושרות (בהיתר שניתן אושרו 4 יחידות דיור ועכשיו מבטלים 2 יחידות דיור .) כולל אטימת הפתח הקיים ליחידת דיור המבוקשת לאיחוד . וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים היות ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקרים וכן יש לחשב את גרם המדרגות בבנין 2 כשטח עיקרי היות ולא מדובר בגרם מדרגות משותף אלא בגרם פנימי של בניין המהווה דירה 1 עם מספר קומות . וכן יש לבטל את החלל מבואה לדירות ולהתאים את הבינוי לנספח התב"ע וזאת כי אין שטחים לניצול והשינוי שנעשה לא		

הוצג בפני הבעלים של החלקות הגובלות וזאת כי עורך הבקשה דרש לבטל את הגשר אשר ביקש בפתיחת התיק ולא עדכן על השינוי בבינוי כך שחברת הפרסום הפיצה את התוכנית ללא השינוי מהתוכנית הראשונית . וכן עבור השינוי לא פרסמו הקלה כאשר מדובר בנספח מחייב ולכן יש להתאים את התכנון לנספח המאושר לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בניין 2 נהרס כמובן שטבלת ההקלות לא כוללת הקלות אשר ביקשו בפתיחת התיק וזאת לדירשת עורך הבקשה מכיוון ולבקשה זו הגישו תיק בעבר מספר 2016.678 ובו דחו את האפשרות לגש ומעלית המחברים בין 2 הבניינים . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד- מוצע כנדרש . התנגדויות: אין		
בנית מעלית וגשר מחבר בין שני הבניינים	24/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לנושא החניות

וזאת כי מחלקת הסדרי תנועה - אישרה את התוכנית מתאריך 5.11.2024 ולא הציעו מקומות חניה מכיוון שנכתב באישור שאין גישה לחלקה יובהר כי מדובר ב2 בנינים הכוללים 5 יחידות דיור

לאחר ההכרעה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b

וכן יש לחשב את גרם המדרגות בבניין 1 לפי היתר בניה קודם שניתן למבנה ת.ב 2011.236 דבר הגורם לצמצום הבינוי בכ36 מ"ר

יש לשים לב כי הבינוי של בנין 1 יהיה זהה ב2 הכיוונים של חדר המדרגות וידבר באותה שפה של הנספח באופן סימטרי וכמוצג בהרמוניקה b .

וזאת כי עורך הבקשה לא חישב נכון את חישובי השטחים ושינה את שטח גרם המדרגות אשר חושב בהיתר קודם כעיקרי לשרות ולא ניתן בבקשה זו לשנות חישוב שטחים של היתר קודם

וכן יש להציג את הבינוי הקיים בבניין 1 וחורג מקו בנין להריסה בהתאם לקיים בשטח וכתנאי להיתר יידרש אישור פיקוח להריסה זו .

לעניין הריסת המבנה הנמצא בשטח של הקמת בנין 2 הכולל דירה אחת - ההריסה מהווה תנאי להיתר ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח האומר שהמבנה המסומן להריסה ובמקומו מקימים את בניין 2 נהרס

לבנין 1 ניתן היתר בניה בת.ב 2011.236 הכולל 4 יחידות דיור בבקשה הנוכחית מבטלים 2 יחידות דיור ומבקשים עוד 2 כך שהמבנה כולל 4 יחידות דיור תנאי לטופס 4 יידרשו דוח פיקוח לביטול היחידות הקיימות ע"י אטימת הפתח הקיים.

כמוכן שטבלת ההקלות לא כוללת הקלות אשר ביקשו בפתיחת התיק וזאת לדרישת עורך הבקשה מכיוון ולבקשה זו הגישו תיק בעבר מספר 2016.678 ובו דחו את האפשרות לגשר ומעלית המחברים בין 2 הבניינים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2024/0137.00</u>
מספר סידורי	<u>97</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת שלוחת מתנ"ס ב 4 מפלסים, הכוללת: אולם רב תכליתי וח.פעילות. בניית מ.מים וח.משאבות. הריסת מנ"ד קיים וקירות פיתוח. פיתוח שצ"פ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף למבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אסטורה , נוה יעקב רח' אסטורה, נוה יעקב.

גוש	חלקה	בשלמות
30647	50	לא
30647	52	לא
30647	51	לא
31789	2	לא
31789	4	לא
31789	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
314369	תחילת תוקף	28/05/2021	24	מבנים ומוסדות ציבור	470

תאור הבקשה

בשכונת נווה יעקב במגרש 24, גוש 30647, חלקה 50, קיים מני"ד בן קומה אחת המשמש לקהילה ומיועד לפינוי/הריסה (לא נמצא ת.ב לבקשה זו).

במגרש 60, גוש 31789, חלקה 2, קיים שצ"פ.

בבקשה זו מוצעת הקמת שלוחת מתנ"ס ב- 4 מפלסים, הכוללת: אולם רב תכליתי וח. פעילות, בניית מאגר מים וחדר משאבות, הריסת מנ"ד קיים וקירות פיתוח, פיתוח שצ"פ.

הכניסה למתנ"ס מוצעת ב 2 מפלסים-

כניסה ראשית לשלוחת המתנ"ס, מוצעת מצידה המערבי של החלקה בקומת הקרקע, ממפלס $687.30 = -0.00$, דרך מעבר בשצ"פ המפותח במסגרת בקשה זו.

כניסה נוספת לאולם רב תכליתי, מוצעת מצידה המזרחי של החלקה בקומה 1-, ממפלס $682.80 = -4.50$.

עוד מתוכננת גישה לח. משאבות ומ. מים מצידה המזרחי של החלקה בקומה 1-, מפלס -4.65 .

תכנית קומה 1 - - כניסה מרח' כפר עברי, מפלס $682.80 = -4.50$:

כניסה מזרחית לחלקה (מרח' כפר עברי). מוצעים בקומה זו אולם רב תכליתי, שירותים וגישה לקומות העליונות ע"י מעלית ומדרגות. כניסה לאולם צפונית ומזרחית למבנה.

מוצעים הריסת קירות פיתוח קיימים ותכנון פיתוח מחדש.

עוד מוצעים בקומה זו חדר משאבות ומאגר מים צפונית למבנה.

תכנית קומת קרקע – כניסה ראשית מרח' משה שאולי כהן, מפלס $687.30 = -0.00$: מוצעת מערבית למבנה ולמגרש כניסה ראשית, הכניסה למבנה דרך מעבר בשצ"פ (מגרש 60), המפותח במסגרת בקשה זו.

בקומה זו מבואה וחלל המתנה להורים, חדרי פעילות, מנהלה, קבלה ושירותים, ממ"מ המשמש חדר צוות ומטבחון, מעלית ומדרגות המאפשרות גישה לקומה התחתונה ולקומות העליונות. עוד מתוכננת יציאת חירום צפונית למבנה.

תכנית קומה א' - מפלס $691.30 = +4.00$:

מבואה, חללי סטודיו ושירותים, ממ"מ המשמש לח. מחשבים, מרפסת זיו מערבית למבנה, מעלית ומדרגות המאפשרות גישה לקומות התחתונות ולקומה העליונה.

עוד מוצעת יציאה למדרגות חירום צפונית למבנה.

תכנית קומה ב' - מפלס $695.30 = +8.00$:

מבואה, ח. ג'מבורי, משחקה ושירותים נגשים, מרפסת גג מזרחית למבנה, מעלית ומדרגות המאפשרות גישה לקומות התחתונות. יציאה למדרגות חירום צפונית למבנה (ממרפסת הגג).

תכנית קומת גג מפלס $700.15 = +12.85$: מוצע גג שטוח, עבור שימוש טכני בלבד, הגישה לגג מתבצעת דרך סולם ע"י פתח יציאה לגג.

שטחים :

עיקרי : 730 מ"ר שירות : 81.78 מ"ר סה"כ מוצע : 811.78 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

מבוקשות הקלות לעניין חריגות מקווי בניין, הקלות מהוראות התכנית החלה במקום, ניוד שטחים וחניות מחוץ לגבולות המגרש.

חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל5 מ"ח עבור המתנ"ס, קיימות בכביש 17 חניות המשוייכות למתנ"ס.

בנוסף מתוכנן במסגרת הבקשה : 3 חניות נגישות מחוץ לגבולות המגרש, 8 חניות לאופניים ו-8 חניות לאופנועים בגבולות המגרש ובגבולות השצ"פ המפותח במסגרת בקשה זו.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
22/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	על המקום חלה תכנית 314369 משנת 2021 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- תכנית המתאר (כתוצאה מהיחס בין התכניות לתכניות מאושרות קודמות - תכנית 2051/ב). בסעיף 3.1 - יעודי קרקע ותאי שטח- תא שטח 24- מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח 30- שטח ציבורי פתוח. מוצע פיתוח שצ"פ. בסעיף 4.5.1 (5) - שימושים- תא שטח 24- קהילה ורווחה. מוצע שלוחת מתנ"ס. בסעיף 4.5.2(א)(3) - על תא שטח מס' 24 ממשיכות לחול הוראות תכנית 6681, למעט קווי בניין מירביים, שטחי הבנייה המירביים והשימושים בתא שטח זה שיהיו בהתאם לתכנית זו 314369.

בסעיף 4.5.2(ב) - קווי בנין- כמסומן בתשריט. בסעיף 4.5.2(ג) - הוראות תכניות 2051ב' ו-6681, שלא שונו במפורש בתכנית 314369 ממשיכות לחול. בסעיף 4.5.2(ד)(2) - חניה- "החניה למבני ציבור בתא שטח 24 תהיה בתחום הרחוב כפר עברי". מוצעות חנית נכים ורחבת כב"א ברחוב הרב משה שאולי כהן. התקבלה הבהרה בנושא (ב30.01.24) ע"י נילי ממחלקת תנועה, בה נאמר כך: "התכנית עברה אצלנו גלגולים רבים ובדיקות מרובות מצד יועצי התכנית, לאחר מיצוי כל האפשרויות ביקשנו כי יסדירו חניות גם לאורך שאולי הכהן משתי סיבות עיקריות: 1) קיימים הפרשי גובה בין שני צידי החלקה ומבחינת הנגשה נכון למקס חניות גם בצד של רח' שאולי כהן. 2) לא ניתן היה להוסיף חניות על רח' שאולי כהן בעקבות הזזת פחים מוטמנים אשר דרשו להזיז כי מיקום האשפה בהתחלה חסם את המדרכה. לאור הסיבות הנ"ל ומכיוון שהחניות לאורך רח' שאולי כהן אינן יושבות על חזית מגרשים, אלא על חזית שצ"פ לא היה מניע להוסיף חניות אלה." בנוסף פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על, דרך מאושרת/ דרך מוצעת" לפי תכנית 314369." בסעיף 4.5 (ה) 13-16 - 13. תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו לבנייני הציבור בתכנית הוא אישור תכנית הסדרי תנועה לכל רחוב הרב משה שאולי כהן ותכנית פיתוח. 14. תנאי לאכלוס בניה חדשה כלשהי בתחום בנייני הציבור יהיה השלמת ביצוע כל רחוב הרב משה שאולי כהן (לכל אורכו ולכל רוחבו) בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור והבטחת הגישה למבנים הקיימים. 15. תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו לבנייני הציבור בתכנית הוא אישור תכנית פיתוח הכוללת מעבר הולכי רגל מרחוב כפר עברי, דרך החניה הקיימת בין תאי שטח 13 ו-14, שצ"פ מס' 60 עד צפון רחוב הרב משה שאולי כהן. 16. תנאי לאכלוס בניה חדשה כלשהי בתחום בנייני הציבור יהיה השלמת ביצוע כל שביל הולכי הרגל הנ"ל, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר כאמור. ע"פ חוו"ד הלשכה המשפטית מתאריך 07/02/2024, נדרש לפנות		

ולקבל את אישור הוועדה המחוזית (מתוּיֵק בארכיב האופטי, ראה סיכום בסעיפים 20,21). יחס החלקה לסביבה- שטח חלקת המתנ"ס קטן בהרבה ביחס לשאר החלקות שהוקצו למבני ציבור בשטח התכנית וכן ביחס לשטחי הפיתוח הסביבתי עבור דרכים, שבילים ושצ"פ (שטח מגרש המתנ"ס- 470 מ"ר, לעומת שטחי חלקות מבני הציבור הנוספים- 7,081 מ"ר, 886 מ"ר, 1,355 מ"ר). כמוכן השטחים הנדרשים לפיתוח בסעיפי התב"ע מרוחקים מהמגרש המבוקש וסמוכים ברובם לשטחי מבני הציבור הגדולים, אשר ממוקמים בחלק הצפוני ומיועדים לשרת את תפקודם. לכן נראה כי סעיפים 13-16 אינם מתייחסים לפרוייקט הנוכחי ומכוונים על הגשת היתר בחלקות מבני הציבור האחרים בתכנית. מבוקשת הפנייה מהוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, לביטול סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו. בסעיף 4.7.1 - שימושים בשצ"פ: "גנים ציבוריים הכוללים: גינון, שטחי משחק ופנאי, שבילים וכדומה..." – מוצע פיתוח חלק מהשצ"פ (בתא שטח מס' 60). בסעיף 4.7.2 (א)- על השצ"פ יחולו הוראות תכנית המתאר. בסעיף 5- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - מבוקשת ע"כ הקלה בנוסח: "הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתכנית 314369 בדבר גובה המבנה". בסעיף 6.9- גובה גדרות- מבוקשת ע"כ הקלה בנוסח: "הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התכנית 314369 בדבר גובה הגדרות". שטחים : שטחים קיימים : קיים מבנה לשימוש "קהילה" בשטח של כ-122 מ"ר, המיועד לפינוי/הריסה, מס' ת.ב. לא נמצא למבנה זה. שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 518.18 מ"ר, שירות : 58.64 מ"ר, סה"כ : 576.82 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת-		

עיקרי : 211.82 מ"ר, שירות : 23.14 מ"ר, סה"כ : 234.96 מ"ר. סה"כ בינוי מאושר : 811.78 מ"ר. שטחים מאושרים ע"פ תכנית 314369 (תא שטח 24) : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 580 מ"ר, שירות : 60 מ"ר, סה"כ : 640 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 150 מ"ר, שירות : 25 מ"ר, סה"כ : 175 מ"ר. סה"כ בינוי מאושר : 815 מ"ר. מבוקשת הקלה בעניין ניווד שטחים בנוסח : "ניוד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ- 62 מ"ר". סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 0 , שטחי שירות- 3.22 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. אין חריגה מגבולות המגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל- 15 מ"ח עבור המתנ"ס, קיימות בכביש 17 חניות המשוייכות למתנ"ס. בנוסף מתוכנן במסגרת הבקשה : 3 חניות נגישות מחוץ לגבולות המגרש, 8 חניות לאופניים ו-8 חניות לאופנועים בגבולות המגרש ובגבולות השצ"פ המפותח במסגרת בקשה זו. התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 24/03/2025 : "אין התנגדות לתכנית עבור מתנ"ס דרוש 15 מ"ח עפ"י התקן עפ"י התב"ע החלה על חלקה 24 תב"ע 314369 סעיף חניה ד-2 "החניה למבנה ציבור שבתא שטח 24 תהיה בתחום רחוב כפר עברי". קיים מעל ל 17 מ"ח בזכות הדרך ברחוב כפר עברי + 2 חניות נכים ובנוסף מוצעת חניית נכה נוספת ברחוב שאול כהן כפתרון נגישות להפרשי גבהים בפרויקט. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה לחניות הנכים המוצעות בתכנית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור		

לתכנית. גילי 24/03/2025" פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתוכנית 314369 בדבר גובה המבנה . הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התוכנית 314369 בדבר גובה הגדרות . הקלה מקווי בניין קדמיים (מזרח+מערב) עפ"י סעיף 2(5)(א) בתקנות סטיה ניכרת . הקלה בדבר חריגה של 10% או פחות מקו בניין צידי (צפוני) עפ"י סעיף 2(6)(א), בבניה במרחק של עד 30 ס"מ . הקלה בדבר מדרגות ליציאת חירום בחזית הצידית (צפונית), ע"פי תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ז) ניוד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ- 62 מ"ר . הקלה מהוראות תב"ע 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מאושרת/דרך מוצעת" לפי תוכנית 314369 . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 18/06/2024. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים (על מגרש 24, מגרש 60 מתואם מול אגף שפ"ע). מבוקשת הפנייה מהוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, לביטול סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 314369 תחילת תוקף :	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

28/05/2021 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות: תכנית המתאר (כתוצאה מהיחס בין התכניות לתכניות מאושרות קודמות - תכנית 2051/ב). האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין כמסומן בתשריט. מספר קומות 4 חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 314369 משנת 2021 הקובעת: בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- תכנית המתאר (כתוצאה מהיחס בין התכניות לתכניות מאושרות קודמות - תכנית 2051/ב). בסעיף 3.1 - יעודי קרקע ותאי שטח- תא שטח 24- מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח 30- שטח ציבורי פתוח. מוצע פיתוח שצ"פ. בסעיף 4.5.1 (5) - שימושים- תא שטח 24- קהילה ורווחה. מוצע שלוחת מתנ"ס. בסעיף 4.5.2(א)(3) - על תא שטח מס' 24 ממשיכות לחול הוראות תכנית 6681, למעט קווי בניין מירביים, שטחי הבנייה המירביים והשימושים בתא שטח זה שיהיו בהתאם לתכנית זו 314369. בסעיף 4.5.2(ב) - קווי בנין- כמסומן בתשריט.		

בסעיף 4.5.2(ג) - הוראות תכניות 2051ב' ו-6681, שלא שונו במפורש בתכנית 314369 ממשיכות לחול. בסעיף 4.5.2(ד)(2) - חניה - "החניה למבני ציבור בתא שטח 24 תהיה בתחום הרחוב כפר עברי". מוצעות חנית נכים ורחבת כב"א ברחוב הרב משה שאולי כהן. התקבלה הבהרה בנושא (ב30.01.24) ע"י נילי ממחלקת תנועה, בה נאמר כך: "התכנית עברה אצלנו גלגולים רבים ובדיקות מרובות מצד יועצי התכנית, לאחר מיצוי כל האפשרויות ביקשנו כי יסדירו חניות גם לאורך שאולי הכהן משתי סיבות עיקריות: 1) קיימים הפרשי גובה בין שני צידי החלקה ומבחינת הנגשה נכון למקס חניות גם בצד של רח' שאולי כהן. 2) לא ניתן היה להוסיף חניות על רח' שאולי כהן בעקבות הזזת פחים מוטמנים אשר דרשו להזיז כי מיקום האשפה בהתחלה חסם את המדרכה. לאור הסיבות הנ"ל ומכיוון שהחניות לאורך רח' שאולי כהן אינן יושבות על חזית מגרשים, אלא על חזית שצ"פ לא היה מניע להוסיף חניות אלה." בנוסף פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על, דרך מאושרת/ דרך מוצעת" לפי תכנית 314369." בסעיף 4.5 (ה) 13-16 - 13. תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו לבנייני הציבור בתכנית הוא אישור תכנית הסדרי תנועה לכל רחוב הרב משה שאולי כהן ותכנית פיתוח. 14. תנאי לאכלוס בניה חדשה כלשהי בתחום בנייני הציבור יהיה השלמת ביצוע כל רחוב הרב משה שאולי כהן (לכל אורכו ולכל רוחבו) בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור והבטחת הגישה למבנים הקיימים. 15. תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו לבנייני הציבור בתכנית הוא אישור תכנית פיתוח הכוללת מעבר הולכי רגל מרחוב כפר עברי, דרך החניה הקיימת בין תאי שטח 13 ו14, שצ"פ מס' 60 עד צפון רחוב הרב משה שאולי כהן. 16. תנאי לאכלוס בניה חדשה כלשהי בתחום בנייני הציבור יהיה השלמת ביצוע כל שביל הולכי הרגל הנ"ל, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר כאמור. ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית מתאריך 07/02/2024, נדרש לפנות ולקבל את אישור הועדה המחוזית (מתוּיֵק בארכיב האופטי, ראה סיכום בסעיפים 20,21).		

יחס החלקה לסביבה- שטח חלקת המתנ"ס קטן בהרבה ביחס לשאר החלקות שהוקצו למבני ציבור בשטח התכנית וכן ביחס לשטחי הפיתוח הסביבתי עבור דרכים, שבילים ושצ"פ (שטח מגרש המתנ"ס- 470 מ"ר, לעומת שטחי חלקות מבני הציבור הנוספים- 7,081 מ"ר, 886 מ"ר, 1,355 מ"ר). כמוכן השטחים הנדרשים לפיתוח בסעיפי התב"ע מרוחקים מהמגרש המבוקש וסמוכים ברובם לשטחי מבני הציבור הגדולים, אשר ממוקמים בחלק הצפוני ומיועדים לשרת את תפקודם. לכן נראה כי סעיפים 13-16 אינם מתייחסים לפרוייקט הנוכחי ומכוונים על הגשת היתר בחלקות מבני הציבור האחרים בתכנית. מבוקשת הפנייה מהוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, לביטול סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו. בסעיף 4.7.1 - שימושים בשצ"פ: "גנים ציבוריים הכוללים: גינון, שטחי משחק ופנאי, שבילים וכדומה..." – מוצע פיתוח חלק מהשצ"פ (בתא שטח מס' 60). בסעיף 4.7.2 (א)- על השצ"פ יחולו הוראות תכנית המתאר. בסעיף 5- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - מבוקשת ע"כ הקלה בנוסח: "הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתכנית 314369 בדבר גובה המבנה". בסעיף 6.9- גובה גדרות- מבוקשת ע"כ הקלה בנוסח: "הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התכנית 314369 בדבר גובה הגדרות". שטחים : שטחים קיימים : קיים מבנה לשימוש "קהילה" בשטח של כ-122 מ"ר, המיועד לפינוי/הריסה, מס' ת.ב. לא נמצא למבנה זה. שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 518.18 מ"ר, שירות : 58.64 מ"ר, סה"כ : 576.82 מ"ר.		

מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 211.82 מ"ר, שירות : 23.14 מ"ר, סה"כ : 234.96 מ"ר. סה"כ בינוי מאושר : 811.78 מ"ר. שטחים מאושרים ע"פ תכנית 314369 (תא שטח 24) : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 580 מ"ר, שירות : 60 מ"ר, סה"כ : 640 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- עיקרי : 150 מ"ר, שירות : 25 מ"ר, סה"כ : 175 מ"ר. סה"כ בינוי מאושר : 815 מ"ר. מבוקשת הקלה בעניין ניוד שטחים בנוסח : "ניוד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ- 62 מ"ר". סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 0 , שטחי שירות- 3.22 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. אין חריגה מגבולות המגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל- 15 מ"ח עבור המתנ"ס, קיימות בכביש 17 חניות המשוייכות למתנ"ס. בנוסף מתוכנן במסגרת הבקשה : 3 חניות נגישות מחוץ לגבולות המגרש, 8 חניות לאופניים ו-8 חניות לאופנועים בגבולות המגרש ובגבולות השצ"פ המפותח במסגרת בקשה זו. התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 24/03/2025 : "אין התנגדות לתכנית עבור מתנ"ס דרוש 15 מ"ח עפ"י התקן עפ"י התב"ע החלה על חלקה 24 תב"ע 314369 סעיף חניה ד-2 "החניה למבנה ציבור שבתא שטח 24 תהיה בתחום רחוב כפר עברי". קיים מעל ל 17 מ"ח בזכות הדרך ברחוב כפר עברי + 2 חניות נכים ובנוסף מוצעת חניית נכה נוספת ברחוב שאול כהן כפתרון נגישות להפרשי גבהים בפרויקט. תנאי להיתר בניה-		

הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה לחניות הנכים המוצעות בתכנית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 24/03/2025" פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הני"ל : הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתוכנית 314369 בדבר גובה המבנה . הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התוכנית 314369 בדבר גובה הגדרות . הקלה מקווי בניין קדמיים (מזרח+מערב) עפ"י סעיף 2(5)(א) בתקנות סטיה ניכרת . הקלה בדבר חריגה של 10% או פחות מקו בניין צידי (צפוני) עפ"י סעיף 2(6)(א), בבניה במרחק של עד 30 ס"מ . הקלה בדבר מדרגות ליציאת חירום בחזית הצידי (צפונית), ע"פי תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ז) ניוד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ- 62 מ"ר . הקלה מהוראות תב"ע 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מאושרת/דרך מוצעת" לפי תוכנית 314369 . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 18/06/2024. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים (על מגרש 24, מגרש 60 מתואם מול אגף שפ"ע). מבוקשת הפנייה מהוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, לביטול סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו.		

הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתוכנית 314369 בדבר גובה המבנה. הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התוכנית 314369 בדבר גובה הגדרות. הקלה מקווי בניין קדמיים (מזרח+מערב) עפ"י סעיף 2(5)(א) בתקנות סטיה ניכרת. הקלה בדבר חריגה של 10% או פחות מקו בניין צידי (צפוני) עפ"י סעיף 2(6)(א), בבניה במרחק של עד 30 ס"מ. הקלה בדבר מדרגות ליציאת חירום בחזית הצידי (צפונית), ע"פי תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ז) ניוד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ- 62 מ"ר. הקלה מהוראות תב"ע 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מאושרת/דרך מוצעת" לפי תוכנית 314369.	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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
	הצהרת עורך הבקשה	15
	אישור בזק/ח. תקשורת	16
	ע"פ חו"ד מח' שפ"ע- תנאי להיתר- אישור תוכניות סופיות לשצ"פ (אשר מחוץ לגבולות המגרש).	17
	טיפול בעניין סעיפים 13-16 בתב"ע מס': 101-0314369, דרישות עבור תנאים להיתר ואכלוס בנייני ציבור.	18
כן	אישור רשות העתיקות	19
	אישור חברת חשמל	20
	דרישת איכות סביבה- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה יהווה כתנאי לתחילת עבודה (2)	21

22	בהתאם למח' המאור באגף שפ"ע- יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת מאור כתנאי להיתר.
23	ע"פ חו"ד מח' דרכים- תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה (ירדן עוזרי)
24	ע"פ חו"ד מח' המאור באגף שפ"ע- יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת מאור.
25	ע"פ חו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה לחניות הנכים המוצעות בתכנית.
26	אישור הוועדה המחוזית לביטול סעיפים 13-16 בתכנית 314369, עבור בקשה זו.

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

על המקום חלה תכנית 314369 משנת 2021 הקובעת :

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר (כתוצאה מהיחס בין התכניות לתכניות מאושרות קודמות - תכנית 2051/ב).

בסעיף 3.1 - יעודי קרקע ותאי שטח-

תא שטח 24- מבנים ומוסדות ציבור.

תא שטח 30- שטח ציבורי פתוח. מוצע פיתוח שצ"פ.

בסעיף 4.5.1 (5) - שימושים- תא שטח 24- קהילה ורווחה. מוצע שלוחת מתנ"ס.

בסעיף 4.5.2(א)(3) - על תא שטח מס' 24 ממשיכות לחול הוראות תכנית 6681, למעט קווי בניין מירביים, שטחי הבנייה המירביים והשימושים בתא שטח זה שיהיו בהתאם לתכנית זו 314369.

בסעיף 4.5.2(ב) - קווי בנין- כמסומן בתשריט.

בסעיף 4.5.2(ג) - הוראות תכניות 2051' ו-6681, שלא שונו במפורש בתכנית 314369 ממשיכות לחול.

בסעיף 4.5.2(ד)(2) - חניה- "החניה למבני ציבור בתא שטח 24 תהיה בתחום הרחוב כפר עברי".

מוצעות חנית נכים ורחבת כב"א ברחוב הרב משה שאולי כהן. התקבלה הבהרה בנושא (30.01.24) ע"י נילי ממחלקת תנועה, בה נאמר כך :

"התכנית עברה אצלנו גלגולים רבים ובדיקות מרובות מצד יועצי התכנית, לאחר מיצוי כל האפשרויות ביקשנו כי יסדירו חניות גם לאורך שאולי כהן משתי סיבות עיקריות :

(1) קיימים הפרשי גובה בין שני צידי החלקה ומבחינת הנגשה נכון למקם חניות גם בצד של רח' שאולי כהן.

(2) לא ניתן היה להוסיף חניות על רח' שאולי כהן בעקבות הזזת פחים מוטמנים אשר דרשו להזיז כי מיקום האשפה בהתחלה חסם את המדרכה.

לאור הסיבות הנ"ל ומכיוון שהחניות לאורך רח' שאולי כהן אינן יושבות על חזית מגרשים, אלא על חזית שצ"פ לא היה מניע להוסיף חניות אלה."

בנוסף פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על, דרך מאושרת/ דרך מוצעת" לפי תכנית 314369."

בסעיף 4.5 (ה) 13-16 -

13. תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו לבנייני הציבור בתכנית הוא אישור תכנית הסדרי תנועה לכל רחוב הרב משה שאולי כהן ותכנית פיתוח.

14. תנאי לאכלוס בניה חדשה כלשהי בתחום בנייני הציבור יהיה השלמת ביצוע כל רחוב הרב משה שאולי כהן (לכל אורכו ולכל רוחבו) בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור והבטחת הגישה למבנים הקיימים.

15. תנאי להוצאת היתר בניה כלשהו לבנייני הציבור בתכנית הוא אישור תכנית פיתוח הכוללת מעבר הולכי רגל מרחוב כפר עברי, דרך החניה הקיימת בין תאי שטח 13 ו14, שצ"פ מס' 60 עד צפון רחוב הרב משה שאולי כהן.

16. תנאי לאכלוס בניה חדשה כלשהי בתחום בנייני הציבור יהיה השלמת ביצוע כל שביל הולכי הרגל הנ"ל, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר כאמור.

ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית מתאריך 07/02/2024, נדרש לפנות ולקבל את אישור הועדה המחוזית (מתווק בארכיב האופטי, ראה סיכום בסעיפים 20,21).

יחס החלקה לסביבה- שטח חלקת המתנ"ס קטן בהרבה ביחס לשאר החלקות שהוקצו למבני ציבור בשטח התכנית וכן ביחס לשטחי הפיתוח הסביבתי עבור דרכים, שבילים ושצ"פ (שטח מגרש המתנ"ס- 470 מ"ר, לעומת שטחי חלקות מבני הציבור הנוספים- 7,081 מ"ר, 886 מ"ר, 1,355 מ"ר).

כמוכן השטחים הנדרשים לפיתוח בסעיפי התב"ע מרוחקים מהמגרש המבוקש וסמוכים ברובם לשטחי מבני הציבור הגדולים, אשר ממוקמים בחלק הצפוני ומיועדים לשרת את תפקודם.

לכן נראה כי סעיפים 13-16 אינם מתייחסים לפרויקט הנוכחי ומכוונים על הגשת היתר בחלקות מבני הציבור האחרים בתכנית.

מבוקשת הפנייה מהוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, לביטול סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו.

בסעיף 4.7.1 - שימושים בשצ"פ: "גנים ציבוריים הכוללים: גינות, שטחי משחק ופנאי, שבילים וכדומה..." - מוצע פיתוח חלק מהשצ"פ (בתא שטח מס' 60).

בסעיף 4.7.2 (א) - על השצ"פ יחולו הוראות תכנית המתאר.

בסעיף 5 - גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת - מבוקשת ע"כ הקלה בנוסח: "הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתכנית 314369 בדבר גובה המבנה".

בסעיף 6.9 - גובה גדרות - מבוקשת ע"כ הקלה בנוסח: "הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התכנית

314369 בדבר גובה הגדרות".

שטחים :

שטחים קיימים :

קיים מבנה לשימוש "קהילה" בשטח של כ-122 מ"ר, המיועד לפינוי/הריסה, מס' ת.ב. לא נמצא למבנה זה.

שטחים מוצעים :

מעל הכניסה הקובעת-

עיקרי : 518.18 מ"ר, שירות : 58.64 מ"ר, סה"כ : 576.82 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת-

עיקרי : 211.82 מ"ר, שירות : 23.14 מ"ר, סה"כ : 234.96 מ"ר.

סה"כ בינוי מאושר : 811.78 מ"ר.

שטחים מאושרים ע"פ תכנית 314369 (תא שטח 24) :

מעל הכניסה הקובעת-

עיקרי : 580 מ"ר, שירות : 60 מ"ר, סה"כ : 640 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת-

עיקרי : 150 מ"ר, שירות : 25 מ"ר, סה"כ : 175 מ"ר.

סה"כ בינוי מאושר : 815 מ"ר.

מבוקשת הקלה בעניין ניווד שטחים בנוסח :
"ניווד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ-62 מ"ר".

סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 0 , שטחי שירות- 3.22 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

ע"פ טבלת יועץ התנועה ישנה דרישה ל- 15 מ"ח עבור המתנ"ס, קיימות בכביש 17 חניות המשוייכות למתנ"ס.

בנוסף מתוכנן במסגרת הבקשה : 3 חניות נגישות מחוץ לגבולות המגרש, 8 חניות לאופניים ו-8 חניות לאופנועים בגבולות המגרש ובגבולות השצ"פ המפותח במסגרת בקשה זו.

התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 24/03/2025 :

"אין התנגדות לתכנית עבור מתנ"ס דרוש 15 מ"ח עפ"י התקן עפ"י התב"ע החלה על חלקה 24 תב"ע 314369 סעיף חניה ד-2 "החניה למבנה ציבור שבתא שטח 24 תהיה בתחום רחוב כפר עברי". קיים מעל ל 17 מ"ח בזכות הדרך ברחוב כפר עברי + 2 חניות נכים ובנוסף מוצעת חניית נכה נוספת ברחוב שאול כהן כפתרון נגישות להפרשי גבהים בפרויקט. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה לחניות הנכים המוצעות בתכנית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 24/03/2025"

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה מסעיף 5 שבהוראות בתוכנית 314369 בדבר גובה המבנה .

הקלה מסעיף 6.9 שבהוראות התוכנית 314369 בדבר גובה הגדרות .

הקלה מקווי בניין קדמיים (מזרח+מערב) עפ"י סעיף 2(א)(5) בתקנות סטיה ניכרת .

הקלה בדבר חריגה של 10% או פחות מקו בניין צידי (צפוני) עפ"י סעיף 2(א)(6), בבניה במרחק של עד 30 ס"מ .

הקלה בדבר מדרגות ליציאת חירום בחזית הצידי (צפונית), ע"פי תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ז)

ניוד שטח עיקרי ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע בשטח של כ-62 מ"ר .

הקלה מהוראות תב"ע 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מאושרת/דרך מוצעת" לפי תוכנית 314369 .

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
תום מועד התנגדויות : 18/06/2024.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים (על מגרש 24, מגרש 60 מתואם מול אגף שפ"ע).

מבוקשת הפנייה מהוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית, לביטול סעיף 4.5.2(ה)(16)-(13) בתכנית 314369 עבור בקשה זו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>2020/0049.01</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	חידוש היתר בניה מס' 116404 - ת.ב. 2020/49
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עירית ירושלים
עורך הבקשה	גולן אבנר
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מנחת יצחק 14 , גבעת קומונה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	175	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
527978	תחילת תוקף	11/08/2018			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים בתאריך 21/10/2021 יצא היתר בניה מס' 116404 בתיק בניין 2019/534 עבור מבנה חדש לבי"ס ת"ת 16 + 6 כיתות גנ"י כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה עד לתאריך 21/10/2027 להשלמת 6 שנים.
13/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 527978 תחילת תוקף : 11/08/2018 ייעוד הקרקע : מבנ"צ מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית בתאריך 21/10/2021 יצא היתר בניה מס' 116404 בתיק בנין 2019/534 עבור מבנה חדש לבי"ס ת"ת 16 + 6 כיתות גנ"י כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה עד לתאריך 21/10/2027 להשלמת 6 שנים.		

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 21/10/2021 יצא היתר בניה מס' 116404 בתיק בנין 2019/534 עבור מבנה חדש לבי"ס ת"ת 16 + 6 כיתות גנ"י

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה עד לתאריך 21/10/2027 להשלמת 6 שנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 03/12/2025 - יג כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/122
מספר בקשה	<u>1977/0361.08</u>
מספר סידורי	<u>99</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, עבודות לשיפור נגישות
שימוש עיקרי	מועדוני ספורט, מועדוני ספורט
מהות בקשה	תוספת שטחים ושיפוץ בריכת שחיה במתנ"ס גילה בת.ב. 6.361/1977, מאגר מים וחדר משאבות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל אטשטיין נחמן
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ורדינון 14, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28048	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1985	תחילת תוקף	08/01/1976			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
532325	תחילת תוקף	22/12/2022			

תאור הבקשה

בשכונת גילה, רחוב ורדינון 14, בגוש 28048 חלקה 4, מגרש 205, קיים מתחם ציבורי הכולל ביי"ס מקיף, מרכז קהילתי ומגרשי ספורט.

המתחם כולל מס' מבנים:

מבנה ביי"ס מקיף- בן 4 קומות, בשטח של 11,052.96 מ"ר (בת.ב. 1986/296.1)

מבנה פיס למדע ואומנות- בן 2 קומות, בשטח של 1797.10 מ"ר (בת.ב. 1986/296.2)

מנהל קהילתי גילה- בן 4 קומות, בשטח של 4,660.52 מ"ר (בת.ב. 1977/361.4)

מעון יום לגיל הרך וספרייה- בן 3 קומות, בשטח של 765.63 מ"ר (בת.ב. 1977/361.6)

סה"כ שטח קיים במגרש כ- 18,276 מ"ר

כעת מוגשת בקשה עבור הריסת מבנה מועדון קיים, הריסה בפיתוח השטח ושינויים פנימיים במבנה מתנ"ס קיים וכן תוספת שטחים ושיפוץ בריכת השחייה, מאגר מים וחדר משאבות.

המבנה מוצע בצדה הדרום-מזרחי של החלקה.

הכניסה לברכה מצדו הדרומי של המגרש, מרח' ורדינון במפלס $805.60 = +0.00$.

קומת טכנית, מפלס $797.70 = -7.90$: מוצע- חדר מכונות תת קרקעי, פלנום טכני למעבר תעלות בגובה 1.80 מ', מאגר מים וחדר משאבות.

קומת מרתף, מפלס $802.10 = -3.50$: מוצע- הריסה ובניה של קומה חדשה הכוללת : בריכת שחיה, בריכת פעוטות, אזור המתנה עם יציאה לחצר, מלתחות, ממ"מ המשמש כח. מציל, מחסן, ח. שירותים, 3 גרמי מדרגות ו-2 מעליות.

קומת קרקע, מפלס $805.60 = +0.00$: מוצע- שינויים פנימיים והשמשות שטח עיקרי לממ"מ במבנה הקיים, חלל כפול אולם בריכות וכן תוספת משרדים, אזור כניסה, חצר, גרם מדרגות ומעלית. בנוסף, חדרי חשמל במפלס -0.90 .

קומה ראשונה, מפלס $800.088 = +2.40$: מוצע- שינויים פנימיים במבנה הקיים וכן תוספת מעלית ומעבר לבנין קיים. וכן חלל כפול- אגף כניסה, אולם בריכות ואולם כושר.

קומה שניה, מפלס $810.74 = +5.14$: קיים- אולם כדורסל, מוצע- מעלית ויציאה לגג במפלס $+5.14$, וכן חלל כפול אולם בריכות.

קומת גג -במפלס $856.128 = +05.7$: מוצעים גגות במפלסים שונים :

גג קסטות וגג פוליקרבונט במפלס $+7.05$.

גג שטוח פ.ב. מפלס $+4.60$.

גג שטוח מעלית, פ.ב. מפלס $+9.90$.

שטחים :

סה"כ שטח מוצע : 2,307.12 מ"ר

חניה : מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה.

קיימות 39 מ"ח על רחוב ורדינון.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	על המקום חלה תכנית 532325 משנת 2022 הקובעת : א. ייעוד : בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 205 הינו 'מבנים ומוסדות ציבור'. ב. שימושים : בסעיף 4.2.1 (ד)- בתא שטח 205 יותרו שימושים של ביי"ס, ספריה, מתנ"ס, מעון יום, בריכה וחדר כושר.

בסעיף 4.2.1 (ז) - בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות. ג. חניה : סעיף 4.2.2 (ב) * סעיף 4.2.2(ב)(1) - מס' החניות הנדרש ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. * סעיף 4.2.2(ב)(2) - תותר חניה על קרקעית ו/או חניה תת קרקעית. ד. תנאים בהליך הרישוי : בסעיף 4.2.2 (ד) ג. תנאי לתוספת בניה בתא שטח 205 יהיה הצגת נספח פיתוח, הכולל התייחסות לשיקום אזור הבריכה האקולוגית בפינתו הצפון-מערבית, בין אן באמצעות הותרתה ותחזוקתה באופן ראוי ובין אם באמצעות פיתוח שונה, כדוגמת גינה אקולוגית. לעניין שיקום הבריכה האקולוגית, התקבל עדכון ממנח"י כי הבריכה אינה בשימוש יותר, ו בפועל אינה קיימת וכי אין בכוונת ביה"ס להפעיל אותה מחדש, היא אף היוותה מפגע תברואתי. ה. זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה : שטחים- עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 320% מתא שטח מקסימום (מותר 63,292.8 מ"ר). מס' קומות- מעל הכניסה הקובעת 8 קומות. קווי בנין- צידי ימני-9 מ', צידי שמאלי-0 מ', אחורי-9 מ', קדמי-5 מ'. שטחים : סה"כ שטח מוצע בבקשה זו : 2,307.12 מ"ר תכנית 532325 : קבעה עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 63,292.8 מ"ר. מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,939.42 מ"ר, שירות- 104.97 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי- 0 מ"ר, שירות- 262.73 מ"ר סה"כ : 2,307.12 מ"ר . הערה לטבלה בס' 5(7) : ".... יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות, לא תותר תוספת שטחים מעבר לזאת בתא השטח". אין חריגה משטחי הבניה. חניה : עפ"י תקן חניה נדרשות 42 מ"ח, 10 חניות אופנועים ו- 20 חניות אופניים.		

מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה. קיימות 39 מ"ח על רחוב ורדינון, המהוות פתרון זמני עד אשר יינתן מענה למ"ח במגרש 406 (ראה חו"ד מח' התנועה בסעיף זה). טבלת מאזן חניה : שימוש : מועדון ספורט ובריכת שחיה , תקן : 1:50 , דרוש : 39 מ"ח + 3 חניות נכה, סה"כ 42 מ"ח בנוסף 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים, קיים : 39 מ"ח על רחוב ורדינון, המהוות פתרון זמני עד אשר יינתן מענה למ"ח במגרש 406 . מוצע : מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 02/11/2025 : " אין התנגדות לתכנית. עבור מועדון ספורט בריכת גילה דרוש 36 מ"ח עפ"י התקן קיימות 36 מ"ח ציבוריות לאורך רחוב ורדינון ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 חניות נכים בתחום החלקה לטובת הבריכה חניות אלו הינן זמניות והחניון התת"ק הסופי ייבנה בהתאם לתב"ע 532325 בחניון ד'. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית " אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 532325 תחילת תוקף : 22/12/2022 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 6.17	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי נספח מס' 1 קווי בניין הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין מספר קומות 3 קומות מעל קומת מרתף גבהים +10.55 שטחי בניה שטחים עיקריים: עיקרי קיים- 1,242.04 מ"ר עיקרי מוצע- 1,939.42 מ"ר סה"כ עיקרי קיים+ מוצע: 3,181.46 מ"ר. שטחי שרות: שירות קיים- 128.35 מ"ר שירות מוצע- 367.70 מ"ר סה"כ שירות קיים+ מוצע: 496.05 מ"ר ממ"מים		

2 חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 532325 משנת 2022 הקובעת : א. ייעוד : בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 205 הינו 'מבנים ומוסדות ציבור'. ב. שימושים : בסעיף 4.2.1 (ד) - בתא שטח 205 יותרו שימושים של ביי"ס, ספריה, מתני"ס, מעון יום, בריכה וחדר כושר. בסעיף 4.2.1 (ז) - בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון : חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות . ג. חניה : סעיף 4.2.2 (ב) * סעיף 4.2.2(ב)(1) - מס' החניות הנדרש ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. * סעיף 4.2.2(ב)(2) - תותר חניה על קרקעית ו/או חניה תת קרקעית. ד. תנאים בהליך הרישוי : בסעיף 4.2.2 (ד) ג. תנאי לתוספת בניה בתא שטח 205 יהיה הצגת נספח פיתוח, הכולל התייחסות לשיקום אזור הבריכה האקולוגית בפינתו הצפון- מערבית, בין אן באמצעות הותרתה ותחזוקתה באופן ראוי ובין אם באמצעות פיתוח שונה, כדוגמת גינה אקולוגית. לעניין שיקום הבריכה האקולוגית, התקבל עדכון ממנח"י כי הבריכה אינה בשימוש יותר, ו בפועל אינה קיימת וכי אין בכוונת ביה"ס להפעיל אותה מחדש, היא אף היוותה מפגע תברואתי . ה. זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה : שטחים- עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 320% מתא שטח מקסימום (מותר 63,292.8 מ"ר). מס' קומות- מעל הכניסה הקובעת 8 קומות. קווי בנין- צידי ימני-9 מ', צידי שמאלי-0 מ', אחורי-9 מ', קדמי-5 מ'. שטחים :		

סה"כ שטח מוצע בבקשה זו : 2,307.12 מ"ר תכנית 532325 : קבעה עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 63,292.8 מ"ר. מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,939.42 מ"ר, שירות- 104.97 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי- 0 מ"ר, שירות- 262.73 מ"ר סה"כ : 2,307.12 מ"ר . הערה לטבלה בס' 5(7) : ".... יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות, לא תותר תוספת שטחים מעבר לזאת בתא השטח". אין חריגה משטחי הבניה. חניה : עפ"י תקן חניה נדרשות 42 מ"ח, 10 חניות אופנועים ו- 20 חניות אופניים. מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו- 20 חניות אופניים מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה. קיימות 39 מ"ח על רחוב ורדינון, המהוות פתרון זמני עד אשר יינתן מענה למ"ח במגרש 406 (ראה חו"ד מח' התנועה בסעיף זה). טבלת מאזן חניה : שימוש : מועדון ספורט ובריכת שחיה , תקן : 1: 50 , דרוש : 39 מ"ח + 3 חניות נכה, סה"כ 42 מ"ח בנוסף 10 חניות אופנועים ו- 20 חניות אופניים, קיים : 39 מ"ח על רחוב ורדינון, המהוות פתרון זמני עד אשר יינתן מענה למ"ח במגרש 406 . מוצע : מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו- 20 חניות אופניים. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 02/11/2025 : " אין התנגדות לתכנית. עבור מועדון ספורט בריכת גילה דרוש 36 מ"ח עפ"י התקן קיימות 36 מ"ח ציבוריות לאורך רחוב ורדינון ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 חניות נכים בתחום החלקה לטובת הבריכה חניות אלו הינן זמניות והחניון התת"ק הסופי ייבנה בהתאם לתב"ע 532325 בחניון ד'. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית " אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	אישור מכון התקנים
11	אישור רשות העתיקות
12	אישור חברת חשמל
13	אישור חוזר של המחלקה להסדרי תנועה, על נספח מתוקן
14	עדכון הרמוניקה לפי הערות שנשלחו ב-10-11-25, עדכון שטח קיים ונספח התנועה

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 532325 משנת 2022 הקובעת:
א. ייעוד: בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 205 הינו 'מבנים ומוסדות ציבור'.

ב. שימושים: בסעיף 4.2.1 (ד) - בתא שטח 205 יותרו שימושים של ביי"ס, ספריה, מתנ"ס, מעון יום, בריכה וחדר כושר.

בסעיף 4.2.1 (ז) - בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.

ג. חניה: סעיף 4.2.2 (ב)
* סעיף 4.2.2(ב)(1) - מס' החניות הנדרש ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
* סעיף 4.2.2(ב)(2) - תותר חניה על קרקעית ו/או חניה תת קרקעית.
ד. תנאים בהליך הרישוי: בסעיף 4.2.2 (ד) ג. תנאי לתוספת בניה בתא שטח 205 יהיה הצגת נספח פיתוח, הכולל התייחסות לשיקום אזור הבריכה האקולוגית בפינתו הצפון-מערבית, בין אן באמצעות הותרתה ותחזוקתה באופן ראוי ובין אם באמצעות פיתוח שונה, כדוגמת גינה אקולוגית.

לעניין שיקום הבריכה האקולוגית, התקבל עדכון ממנח"י כי הבריכה אינה בשימוש יותר, ו בפועל אינה קיימת וכי אין בכוונת ביה"ס להפעיל אותה מחדש, היא אף היוותה מפגע תברואתי.

ה. זכויות והוראות בניה: סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחים- עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 320% מתא שטח מקסימום (מותר 63,292.8 מ"ר).

מס' קומות- מעל הכניסה הקובעת 8 קומות.

קווי בנין- צידי ימני-9 מ', צידי שמאלי-0 מ', אחורי-9 מ', קדמי-5 מ'.

שטחים:

סה"כ שטח מוצע בבקשה זו: 2,307.12 מ"ר

תכנית 532325 : קבעה עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 63,292.8 מ"ר.

מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,939.42 מ"ר, שירות- 104.97 מ"ר

מתחת הכניסה הקובעת : עיקרי- 0 מ"ר, שירות- 262.73 מ"ר

סה"כ : 2,307.12 מ"ר .

הערה לטבלה בס' 5(7) : ".... יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות, לא תותר תוספת שטחים

מעבר לזאת בתא השטח".

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : עפ"י תקן חניה נדרשות 42 מ"ח, 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים.

מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה.

קיימות 39 מ"ח על רחוב ורדינון, המהוות פתרון זמני עד אשר יינתן מענה למ"ח במגרש 406

(ראה חו"ד מח' התנועה בסעיף זה).

טבלת מאזן חניה :

שימוש : מועדון ספורט ובריכת שחיה , תקן : 1: 50, דרוש : 39 מ"ח + 3 חניות נכה, סה"כ 42 מ"ח

בנוסף 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים, קיים : 39 מ"ח על רחוב ורדינון, המהוות פתרון זמני עד אשר יינתן מענה למ"ח במגרש 406 .

מוצע : מוצע 3 חניות נכה, 10 חניות אופנועים ו-20 חניות אופניים.

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 02/11/2025 : " אין התנגדות לתכנית. עבור מועדון ספורט בריכת גילה דרוש 36 מ"ח עפ"י התקן קיימות 36 מ"ח ציבוריות לאורך רחוב ורדינון ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 חניות נכים בתחום החלקה לטובת הבריכה חניות אלו הינן זמניות והחניון התת"ק הסופי ייבנה בהתאם לתב"ע 532325 בחניון ד'. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית "

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.