

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2017/0884.00</u>
מספר סידורי	6

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' "מעל 2 ק' שירות, 40 יח"ד.
שטח האתר	1958
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אלבאסל עפא עותמאן
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	מהנדס סלאח נתשה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

צאייג מקסימום , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30609	86	לא
30609	82	לא
30609	75	לא

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			13/06/2015	תחילת תוקף	77453

תאור הבקשה

דיון נוסף לאחר החלטת וועדת ערר מיום 4.2.2025 ראה פירוט מטה.

בשכונת בית חנינה ברחוב 'צאייג מקסימוס' לאורך כביש 20,

מבוקש בניין חדש לפרויקט מגורים "אלמסאר" בן 8 קומות ע"ק מעל 2 שירות ת"ת ובן 40 יח"ד.

בשטח לא קיימים מבנים, המגיש הינו תאגיד ללא מטרות רווח עבור עמותה המאגדת כ-40 מורים עבור דיור

נאות לעמותה.

בתאריך 1.8.2018 – התיק נדון ברשות רישוי בהחלטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 5.2.2020 – הוגשו התנגדויות קנייניות לבקשה.

בתאריך 4.8.2020 – הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה " לבטל את החלטת רשות רישוי" ולהתלות באופן זמני את ההחלטה מיום 1.8.2018 וזאת למשך 30 יום עד לבירור נושא הפיצויים בין הצדדים על סמך חוות דעת משפטית שניתנה בתיק.

בתאריך 12.5.2021 – הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לדחות את ההכרעה" בבקשה ל30 יון על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ולהגישן לוועדה.

בתאריך 3.11.2021 – הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לדחות את ההכרעה"

לבדיקה מקצועית של הבעלות ע"י וועדת בעלויות - בשל הצורך בבדיקה מעמיקה של בדיקת זיקת המבקשים לקרקע תוך 30 יום.

הבדיקה תעשה גם בשיתוף עו"ד אילנית מיכאל - יוע"ש לאור הסוגיות שעולו.

בתאריך 12.1.2022 – הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לדחות במתכונת המוצעת"

עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע.

תוקף החלטה 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.

בתאריך 12.6.2022 – הבקשה נדונה בוועדת ערר ונקבע כי: "לאחר שטענות הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר ולנוכח הערות ועדת הערר כפי שפורטו לעיל במהלך הדיון הערר ימחק, בהסכמת העוררים ובהתאם להחלטה (המפורטת בא. אופטי של התיק).

בתאריך 17.7.2024 – הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לסגור את תיק הבניין"

לאור השיהוי הרב של המבקשים בטיפול בבקשה וזאת גם בהתייחס למועדים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר, בנוסף לאמור המסמכים המשוכיכים לבקשה זו אינם רלוונטיים ואינם עדכניים שכן הם ברובם משנת 2018 וע"כ לא ניתן לקדם ולבחון את התיק על בסיסם.

כגון: תיק מידע לא בתוקף, תכנית מדידה לא מעודכנת, אישור מסמכי הוכחת הבעלויות.

כמו"כ יצוין כי נערכו שינויים מתוכנית ההגשה שהוגשה בפתיחת התיק כך שלמעשה מדובר בבקשה אחרת אשר נדרשת בבחינה מחודשת של הבקשה כולל המצאת מסמכים עדכניים ורלוונטיים.

בתאריך 4.2.2025 – הבקשה נדונה בוועדת ערר בהחלטה " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

הצדדים נשמעו באריכות בפני ועדת הערר בכתב ובעל פה.

לאחר שנשמעו הערות ועדת הערר, הגיעו הצדדים להסכמה כדלקמן.

המערכת תיפתח לצורך הגשת המבקשה המתוקנת עד לסוף שנת 2025

מבקשי ההיתר יגישו בתוך 60 ימים : תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד, טופס 1 חתום ותכנית ערוכה במערכת. על מבקשי ההיתר לפעול לפרסום הקלות כנדרש בהתאם לדין.

על מבקשי ההיתר להשלים עד לחודש אוקטובר 2025 תנאי בקרה מרחבית בכלל זה, דרכים, איכות סביבה, אדריכל העיר, תברואה, שפ"ע והסדרי תנועה.

תנאי מקדמי לקיום דיון בפני הוועדה המקומית יהיה הצגת אישור מקדמי לבנייה ירוקה.

על מבקשי ההיתר להסדיר את כל האישורים ותנאי הבקרה המרחבית עד ליום 1.10.25 על מנת שניתן יהיה לשבץ את התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית.

בהקשר זה יובהר, כי הסכמות אלו ניתנו על ידי הוועדה המקומית במידה רבה לפני משורת הדין, וועדת הערר לא מצאה כי נפל שום פגם בהתנהלות הוועדה המקומית או הצוות המקצועי מטענה

באשר לפסיקת הוצאות, מצאנו לנכון להיעתר לבקשת הוועדה המקומית. על העוררים לשאת בהוצאות הוועדה המקומית בגין הליך זה בסכום של 4,000 ₪ בצירוף מע"מ. מבקשי ההיתר יפעלו לתשלום ההוצאות בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו. (ראה החלטה מלאה בארכיב באופטי).

להלן עדכון בעמידה בהחלטת וועדת ערר כאמור :

-בתאריך 27.3.25 התקבל תיק מידע מעודכן לבקשה

-בתאריך 6.4.25 התקבל טופס 1 חתום

-בתאריך 16.9.25 נקלטה תכנית ערוכה במערכת.

-בתאריך 8.4.25 – הבקשה יצאה לפרסום ההקלות הבאות :

1.הקלה מנספח בינוי בעניין העמדת הבניין

2.הקלה בעניין תוספת קומת שירות וחניה תת קרקעית

תום מועד ההתנגדויות היה בתאריך : 13.5.25 – לא הוגשו התנגדויות נוספות לבקשה.

עד ליום 1.10.25 התקבלו אישורי בקרה מרחבית מכל הגורמים הנדרשים בהתאם להחלטה

-בתאריך 19.10.25 הוצג אישור מקדמי לבנייה ירוקה כנדרש

לאור האמור הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדת משנה לאישורה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתיאום עם בוחן רישוי .

נדרשים תיקונים ע"ג תכנית b

תב"ע שחלה :

- תב"ע שחלה במקום 77453 תכנית הופקדה : 30.09.14 ותחילת תוקפה 13.06.15 למגורים ג.
- התוכנית כוללת תשריט – מחייב (גיליון מס' 1), הוראות התכנית- מחייב, ונספח – מחייב חלקית, לעניין : מס' קומות וגובה מרבי, מס' יח"ד מרבי.
- במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.
- במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
- תכנית 77453 מבטלת את : תכנית המתאר, 62 ותכנית 7155/א.

סעיף סטייה ניכרת :

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(א):
- כל חריגה במס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1),
- חריגה בגובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1),
- חריגה במס' יח"ד המרבי,
- קווי הבניין המפורטים בתשריט, וכל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין,
- פיתוח השצ"פ בתא שטח, 101
- כל ההוראות הינם מחייבים וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת) התשס"ב. 2002
- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ד)3): " מיקום הכניסה והיציאה לחניון כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב, כל שינוי
- לכך מהווה סטייה ניכרת"
- המוצע תואם למותר

שטחי בניה :

שטח עיקרי :

- שטח מעל הכניסה הקובעת מותר : 5387.63 מ"ר, מוצע : 4,873.60 מ"ר,

שטח שנותר : 514.03 מ"ר, כמותר.

שטח שרות :

- שטח מעל הכניסה הקובעת מותר : 782.80 מ"ר, מוצע : 715.62 מ"ר, נותרו : 67.18 מ"ר

- שטח מתחת לכניסה הקובעת מותר : 3035.60 מ"ר, מוצע : 3035.55 מ"ר

תואם למותר

מס' יח"ד :

מותר : 40 יח"ד

מוצע : 40 יח"ד, כמותר

פרגולה :

- לפי תקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992-

סעיף 4(י)2) : "שטח המצללה - 50 מ"ר או על 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול

יותר.

מוצעת פרגולה בשטח של 35.00 מ"ר משטח החצר

הפרגולה המוצעת חורגת מקו בניין אחורי דרומי,

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(א)4), קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל צמצום השטח שבין

גבול המגרש לבין קו הבניין, כל חריגה מהם מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

לפי תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 - 12(4.09) :

"מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או

פלסטיק"

- הפרגולה המוצעת מבוקשת ממתכת, העומק המותר :

$$4.00 * 40\% = 1.60 \text{ מ'}$$

- העומק המוצע : 1.80 מ' – חורג מהמותר, יש לצמצם ל1.60 מ'

מי נגר :

- לפי הוראות התכנית סעיף 6.2 סעיפים 1, 2: "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים

חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, וחלוקים).

מי נגר עילי יופנו לשטח ציבורי פתוח (תא שטח 101), לצורך השקיה, החדרה והעשרת מי תהום..."

- יש להציג חישוב של 20% מהשטחים בפיתוח הם חדירי מים לפי הוראות התכנית.

פיתוח שטח:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (ח)2: "הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בק"מ, 1:100 לאישור מהנדס

הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו."

- התקבל אישור מטעם אדריכל העיר – ראה אישורים שהתקבלו מטה.

- יש להציג פריסת גדרות

שצ"פ:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.2.2(א)2: "פיתוח השטח יבוצע בתאום עם מה"ע ו/או מי מטעמו -". לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(א)5: "פיתוח השצ"פ בתא שטח 101 הינו מחייב וסטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב. 2002 - "לפי הוראות התכנית סעיף 7.1 שלבי ביצוע) 2: "תנאי למתן היתר בניה – תיאום פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו -". לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ח)4: "תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום פיתוח השצ"פ עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע) בעיריית ירושלים -". בבקשה המוצעת מוצג שטח ציבורי פתוח בחלקו הדרומי של החלקה

- תנאי למתן היתר בניה: אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו.

שביל:

- לפי הוראות התכנית סעיף 4.3.2 שביל סעיפים 1 עד 4:

בחלקו הדרומי של החלקה מוצג עפ"י תשריט שביל ציבורי להולכי רגל, רוחבו יהיה כפי שמצוין

בתשריט התכנית, בנספח הבינוי רוחבו כ- 3.50 מ', לא תותר כניסת כלי רכב לתחום השביל, ותנאי

למתן היתר בניה יהא קבלת אישור ע"י אגף תושי"ה על תכנית מפורטת לפיתוח השביל.

- בבקשה המוצעת מוצג שביל ציבורי פתוח רוחבו כ- 4.00 מ'.

- יש להציג תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תושי"ה.

שטח למרפסות:

- במקום חלה תכנית 77453 שהופקדה 30.09.14 ותחילת תוקפה 13.06.15,

חוק תכנון ובניה למרפסות תקף עד לתאריך ינואר 2010. לפיכך חלה עליה תב"ע מס' 101-0253286 שהיא תקפה בין התאריכים 1.1.10-30.12.13.

תכנית שהפקדתה היה לאחר 31.01.13 הכוללת נספח בינוי המציג מרפסות אך אינו מקצה שטחים ניתן לקבל תוספת של מרפסות שאינן מקורות ובלבד ששטח המרפסת בכללותה לא תעלה על 14.0 מ"ר ליח"ד, והמוצע של כלל המרפסות לא יגדל מ-12.0 מ"ר לכל יח"ד בבניין.

- בנספח בינוי מוצגות מרפסות אך בטבלה מס' 5 לא מוקצים שטחים למרפסות.

המרפסות המוצעות מחושבות כשטח עיקרי מוצע בתוך קווי הבניין המאושרים ובהתאם לשטחים המותרים התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון, אין מניעה לאשר.

הריסה:

- לפי הוראות התכנית סעיף 6.7: "הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה

- "בבקשה המוצעת מסומנים הגדרות לפי תשריט, כנדרש. בנוסף מבוקשת הריסה בגדר בחלק המזרחי של החלקה עבור יצירת שער כניסה

- תנאי ראשון לתחילת הבניה הריסה ופינוי כל המוצע בצבע צהוב להריסה. תנאי שירשם בהיתר

שלבי ביצוע:

- לפי הוראות התכנית סעיף 7.1:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.

2. תנאי להיתר בניה – תיאום פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו.

3. תנאי למתן ט' אכלוס – השלמת פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו.

אישורים שהתקבלו:

-חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 30.9.25

ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 29/09/2025-כוללת את מרכיבי

האוורור וגנרטור בגג.

-אגף שפ"ע – בהתקבל אישור מתאריך 15.10.25

באישור אלה, אין עצים לפיהם נדרש הגשת סקר.

אושרו תכניות לשצ"פ

-אגף תברואה – בהתקבל אישור מתאריך 16.9.25

40יח"ד

יש לתכנן 6 פחים בנפח 1000 ליטר

-חוות דעת אדריכל העיר- אושר מתאריך 17.9.25

בתאריך 4.8.2020 הבקשה נידונה בוועדה המקומית לאחר אישור אדריכל העיר מתאריך 30.12.2018

בתאריך 4.2.2025 הבקשה נידונה בוועדת ערר מהסיבה שחל שינוי תכנוני במפלס הפיתוח של המגרש שיצר שינוי בחזית המבנה בחלקו המזרחי של המבנה.

בתאריך 15.9.2025 הבקשה הופנתה לבקרה מרחבית נוספת מאדריכל העיר.

אין התנגדות לתכנית- בכפוף לתנאים הבאים

תנאי להיתר בניה :

תכנון גדר /חומה קדמית למניעת נפילה כתוצאה מהבור שיווצר משינוי התכנון.

-חוות דעת מחלקת תנועה - אושר מתאריך 19.5.25

אין התנגדות לתכנית

מוצע 54 מק"ח עבור 40 יח"ד בהתאם לדרישת התקן

בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

ההרמוניקה המאושרת של מחלקת תנועה אינה סרוקה במערכת, נדרש לקבל.

-חוות דעת מחלקת דרכים - אושר מתאריך 22.5.25

בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך חו"ד של מחלקת דרכים שניתנה ב14.05.2020

תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים

-חוות דעת מחלקת מאור - אושר מתאריך 9.4.25

יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	09/12/2025	מדובר בבקשה שנדונה פעמים רבות ולאחר דיון בוועדת ערר מיום 4.2.2025 ועמידה בתנאים שהתקבלו פורסמו ההקלות הנדרשות – לא הוגשו התנגדויות

על כן הבקשה מובאת לאישור הוועדה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית b. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלות שפורסמו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 77453 תחילת תוקף : 13/06/2015 ייעוד הקרקע : בשכונת בית חנינה ברחוב 'צאייג מקסימוס' לאורך כביש 20, מבוקש בניין חדש לפרויקט מגורים "אלמסאר" בן 8 קומות ע"ק מעל 2 שירות ת"ת ובו 40 יח"ד. בשטח לא קיימים מבנים, המגיש הינו תאגיד ללא מטרות רווח עבור עמותה המאגדת כ-40 מורים עבור דיור נאות לעמותה. בתאריך 1.8.2018 – התיק נדון ברשות רישוי בהחלטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 5.2.2020 – הוגשו התנגדויות קנייניות לבקשה.	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

בתאריך 4.8.2020 – הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה " לבטל את החלטת רשות רישוי" ולהתלות באופן זמני את ההחלטה מיום 1.8.2018 וזאת למשך 30 יום עד לבירור נושא הפיצויים בין הצדדים על סמך חוות דעת משפטית שניתנה בתיק. בתאריך 12.5.2021- הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לדחות את ההכרעה" בבקשה ל30 יון על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ולהגישן לוועדה. בתאריך 3.11.2021- הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לדחות את ההכרעה" לבדיקה מקצועית של הבעלות ע"י וועדת בעליות - בשל הצורך בבדיקה מעמיקה של בדיקת זיקת המבקשים לקרקע תוך 30 יום. הבדיקה תעשה גם בשיתוף עו"ד אילנית מיכאל - יוע"ש לאור הסוגיות שעולו. בתאריך 12.1.2022- הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לדחות במתכונת המוצעת" עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע. תוקף החלטה 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת. בתאריך 12.6.2022- הבקשה נדונה בוועדת ערר ונקבע כי : "לאחר שטענות הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר ולנוכח הערות ועדת הערר כפי שפורטו לעיל במהלך הדיון הערר ימחק, בהסכמת העוררים ובהתאם להחלטה (המפורטת בא. אופטי של התיק). בתאריך 17.7.2024- הבקשה עלתה לדיון בוועדת משנה בהחלטה "לסגור את תיק הבניין" לאור השיהוי הרב של המבקשים בטיפול בבקשה וזאת גם בהתייחס למועדים שנקבעו בהחלטת וועדת ערר , בנוסף לאמור המסמכים המשויכים לבקשה זו אינם רלוונטיים ואינם עדכניים שכן הם ברובם משנת 2018 וע"כ לא ניתן לקדם ולבחון את התיק על בסיסם. כגון : תיק מידע לא בתוקף, תכנית מדידה לא מעודכנת, אישור מסמכי הוכחת הבעלויות. כמו"כ יצוין כי נערכו שינויים מתוכנית ההגשה שהוגשה בפתיחת התיק כך שלמעשה מדובר בבקשה אחרת אשר נדרשת בבחינה מחודשת של הבקשה כולל המצאת מסמכים עדכניים ורלוונטיים.		

בתאריך 4.2.2025 הבקשה נדונה בוועדת ערר בהחלטה " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" הצדדים נשמעו באריכות בפני וועדת הערר בכתב ובעל פה. לאחר שנשמעו הערות וועדת הערר, הגיעו הצדדים להסכמה כדלקמן. המערכת תיפתח לצורך הגשת המבקשה המתוקנת עד לסוף שנת 2025 מבקשי ההיתר יגישו בתוך 60 ימים : תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד, טופס 1 חתום ותכנית ערוכה במערכת. על מבקשי ההיתר לפעול לפרסום הקלות כנדרש בהתאם לדין. על מבקשי ההיתר להשלים עד לחודש אוקטובר 2025 תנאי בקרה מרחבית בכלל זה, דרכים, איכות סביבה, אדריכל העיר, תברואה, שפ"ע והסדרי תנועה. תנאי מקדמי לקיום דיון בפני הוועדה המקומית יהיה הצגת אישור מקדמי לבנייה ירוקה. על מבקשי ההיתר להסדיר את כל האישורים ותנאי הבקרה המרחבית עד ליום 1.10.25 על מנת שניתן יהיה לשבץ את התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית. בהקשר זה יובהר, כי הסכמות אלו ניתנו על ידי הוועדה המקומית במידה רבה לפנים משורת הדין, וועדת הערר לא מצאה כי נפל שום פגם בהתנהלות הוועדה המקומית או הצוות המקצועי מטענה באשר לפסיקת הוצאות, מצאנו לנכון להיעתר לבקשת הוועדה המקומית. על העוררים לשאת בהוצאות הוועדה המקומית בגין הליך זה בסכום של ₪ 4,000 בצירוף מע"מ. מבקשי ההיתר יפעלו לתשלום ההוצאות בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו. (ראה החלטה מלאה בארכיב באופטי). להלן עדכון בעמידה בהחלטת וועדת ערר כאמור : -בתאריך 27.3.25 התקבל תיק מידע מעודכן לבקשה -בתאריך 6.4.25 התקבל טופס 1 חתום		

-בתאריך 16.9.25 נקלטה תכנית ערוכה במערכת. -בתאריך 8.4.25 – הבקשה יצאה לפרסום ההקלות הבאות: 1.הקלה מנספח בינוי בעניין העמדת הבניין 2.הקלה בעניין תוספת קומת שירות וחניה תת קרקעית תום מועד ההתנגדויות היה בתאריך : 13.5.25 – לא הוגשו התנגדויות נוספות לבקשה. -עד ליום 1.10.25 התקבלו אישורי בקרה מרחבית מכל הגורמים הנדרשים בהתאם להחלטה -בתאריך 19.10.25 הוצג אישור מקדמי לבנייה ירוקה כנדרש לאור האמור הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדת משנה לאישורה בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי . נדרשים תיקונים ע"ג תכנית b		
הקלה מנספח בינוי בעניין העמדת הבניין הקלה בעניין תוספת קומת שירות וחניה תת קרקעית	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הצדדים נשמעו באריכות בפני וועדת הערר בכת ובעל פה. לאחר שנשמעו הערות וועדת הערר, הגיעו הצדדים להסכמה כדלקמן. המערכת תיפתח לצורך הגשת המבקשה המתוקנת עד לסוף שנת 2025 מבקשי ההיתר יגישו בתוך 60 ימים : תכנית מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד, טופס 1 חתום ותכנית ערוכה במערכת. על מבקשי ההיתר לפעול לפרסום הקלות כנדרש בהתאם לדין. על מבקשי ההיתר להשלים עד לחודש אוקטובר 2025 תנאי	04/02/2025	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרה מרחבית בכלל זה, דרכים, איכות סביבה, אדריכל העיר, תברואה, שפי"ע והסדרי תנועה. תנאי מקדמי לקיום דיון בפני הוועדה המקומית יהיה הצגת אישור מקדמי לבנייה ירוקה. על מבקשי ההיתר להסדיר את כל האישורים ותנאי הבקרה המרחבית עד ליום 1.10.25 על מנת שניתן יהיה לשבץ את התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית. בהקשר זה יובהר, כי הסכמות אלו ניתנו על ידי הוועדה המקומית במידה רבה לפנים משורת הדין, וועדת הערר לא מצאה כי נפל שום פגם בהתנהלות הוועדה המקומית או הצוות המקצועי מטענה באשר לפסיקת הוצאות, מצאנו לנכון להיעתר לבקשת הוועדה המקומית. על העוררים לשאת בהוצאות הוועדה המקומית בגין הליך זה בסכום של ₪ 4,000 בצירוף מע"מ. מבקשי ההיתר יפעלו לתשלום ההוצאות בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו. ראה החלטה בארכיב באופטי		
הוועדה מחליטה לסגור את תיק הבניין לאור השיהוי הרב של המבקשים בטיפול בבקשה וזאת גם בהתייחס למועדים שנקבעו בהחלטת וועדת ערר, בנוסף לאמור המסמכים המשוויכים לבקשה זו אינם רלוונטיים ואינם עדכניים שכן הם ברובם משנת 2018 וע"כ לא ניתן לקדם ולבחון את התיק על בסיסם. כגון: תיק מידע לא בתוקף, תכנית מדידה לא מעודכנת, אישור מסמכי הוכחת הבעלויות. כמו"כ יצוין כי נערכו שינויים מתוכנית ההגשה שהוגשה בפתיחת התיק כך שלמעשה מדובר בבקשה אחרת אשר נדרשת בבחינה מחודשת של הבקשה כולל המצאת מסמכים עדכניים ורלוונטיים.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לסגור את תיק הבנין
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 77453 תחילת תוקף : 13/06/2015 ייעוד הקרקע :	09/07/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים ג מדובר בבקשה לפרוייקט מגורים "אלמסאר" למורים - הקמת בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות שירות – 40 יח"ד. הבקשה מובאת לדיון בוועדה לשם סגירת התיק וזאת לאור השיהוי הרב וחוסר הטיפול של עורכי הבקשה בבקשה. רקע לדיון : ועדת הערר נתנה את החלטתה בבקשה זו ביום 12/06/2022 וקבעה : "לאחר שטענות הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר ולנוכח הערות ועדת הערר כפי שפורטו לעיל במהלך הדיון הערר ימחק, בהסכמת העוררים, בהתאם להחלטתנו להלן 1. העוררים באמצעות עו"ד ספדי יגישו לוועדת הבעלויות מסמכים התומכים בזכויותיהם בחלקה 75 ובחלקה 82 וזאת בתוך שבעה ימים. 2. ועדת הבעלויות תתכנס לדון במסמכים אלה תוך 14 ימים מיום קבלתם. 3. . ועדת הבעלויות תיתן בהחלטתה העדכנית התייחסות לקביעתה הקודמת בעניין מושא הערר מיום 22.8.2016 4. . בנסיבות אלו, יתאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר מתוקנת לאחר שתאושר זיקתם לקרקע לגבי הבעלויות כאשר הבינוי יוצג על חלקות 75 ו- 82 בלבד שתפורסם הקלה מנספח הבינוי כפי שנקבע בתכנית התקפה. 77453. 5. . ככל והעוררים והמשיב 2 יגיעו להסכמות ביניהם בהתייחס לבינוי בחלקה 86 , או הסכמות חוזיות אחרות, לא יהיה צורך בתיקון הבקשה להיתר. במסגרת הדיון בפנינו, הובהר על ידי הדרג המקצועי כי הבינוי, כפי שמוצע, תואם את הוראות התכנית התקפה ולא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בתנאים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר 6. נסיבות אלו הערר נמחק ולא יושתו הוצאות על מי מהצדדים." בהחלטתה קבעה וועדת הערר מועדים לענין הבעלויות (סעיפים 1 ו- 2). המבקשים לא עמדו בלוחות הזמנים ופרק הזמן שחלף מהחלטת ועדת הערר ועד ליום הדיון בוועדת בעלויות ארך זמן רב.		

לאחר בדיקה, העיכוב נבע מכך שהמבקשים לא עמדו בהמצאת מלא המסמכים הנדרשים לצורך דיון בוועדת הבעלויות ורק כשנה לאחר ההחלטת וועדת הערר ביום 4/06/2023, התקבלה החלטת ועדת בעלויות. עוד קבעה וועדת הערר בהחלטתה לגבי תיקון התכנית והחרגת ההבינוי המוצע בחלקה 86 (סעיפים 4 ו-5), במידה ולא תתקבל הסכמת בעלי חלקה זו. חלפה כחצי שנה נוספת מאז אישור הבקשה בוועדת הבעלויות ורק ביום 24/12/2023 ביקשו המבקשים לפתוח את הבקשה לצורך תיקון התכנית בהתאם להחלטת ועדת הערר לשם גריעת חלקה 86 מהבקשה. לאחרונה, ביום 24/05/2024, שוב שיהוי של כחמישה חודשים, פנו המבקשים להחזיר את הבקשה המתוקנת אך הבקשה נסגרה אוטומטית ע"י המערכת. המבקשים פנו למחלקה לפתיחת המערכת וזאת על מנת לאפשר להם העלאת התכנית המתוקנת. לאור השיהוי הרב וחוסר הטיפול של עורכי הבקשה בבקשה, הבקשה מובאת לסגירה.		
לאור השיהוי הרב יש לסגור את הבקשה.	09/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין
לאחר שטענות הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר ולנוכח הערות ועדת הערר כפי שפורטו לעיל במהלך הדיון הערר ימחק, בהסכמת העוררים, בהתאם להחלטתנו להלן 1. העוררים באמצעות עו"ד ספדי יגישו לוועדת הבעלויות מסמכים התומכים בזכויותיהם בחלקה 75 ובחלקה 82 וזאת בתוך שבעה ימים. 2. ועדת הבעלויות תתכנס לדון במסמכים אלה תוך 14 ימים מיום קבלתם. 3. . ועדת הבעלויות תיתן בהחלטתה העדכנית התייחסות לקביעתה הקודמת בעניין מושא הערר מיום 22.8.2016 4. . בנסיבות אלו, יתאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר מתוקנת לאחר שתאושר זיקתם לקרקע לגבי הבעלויות כאשר	12/06/2022	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי יוצג על חלקות 75 ו- 82 בלבד שתפורסם הקלה מנספח הבינוי כפי שנקבע בתכנית התקפה 77453 5. . ככל והעוררים והמשיב 2 יגיעו להסכמות ביניהם בהתייחס לבינוי בחלקה 86 , או הסכמות חוזיות אחרות, לא יהיה צורך בתיקון הבקשה להיתר. במסגרת הדיון בפנינו, הובהר על ידי הדרג המקצועי כי הבינוי, כפי שמוצע, תואם את הוראות התכנית התקפה ולא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בתנאים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר 6. . בנסיבות אלו הערר נמחק ולא יושתו הוצאות על מי מהצדדים.		
עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע. תוקף החלטה 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	12/01/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע.	04/01/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בתאריך 03.11.2021 הוחלט בוועדת משנה כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדת בעלויות לבדיקת זיקת המבקשים יחד עם יועמ"ש לוועדה מקומית. בתאריך 21.12.2021 התקיים דיון בוועדת בעלויות אך עד למועד הדיון לא התקבל חומר מעו"ד ספדי בנושא. לאור זאת הוחלט עם אופיר מאי, עו"ד מיכאלי, עו"ד נרגסי ואני פירו כי ההמלצה לוועדת המשנה היא לדחות את הבקשה במתכונת שהוגשה, עד להמצאת מסמכים המעידים על זיקת המבקשים לקרקע. בנוסף, התקבלה התנגדות של בעלי חלקה 86 הכלולה בבקשה אשר אמורים היו לקבל עפ"י תב"ע 3457 א' תמורה במגרש חדש במסגרת תכנית 7156 א', תוכנית זאת התבטלה ועל כן, חלקה 86 נותרה ללא פיצוי. החלטת היועצ"מ עו"ד יניב טיאר מתאריך 28.06.2020 היא שלא לאפשר בניה על חלקה 86 ולהחריגה מההיתר.	26/12/2021	חוות דעת תכנונית
לבדיקה מקצועית של הבעלות ע"י וועדת בעלויות - בשל הצורך בבדיקה מעמיקה של בדיקת זיקת המבקשים לקרקע תוך 30 יום . הבדיקה תעשה גם בשיתוף עו"ד אילנית מיכאל - יוע"ש לאור הסוגיות שעולו .	03/11/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לקבלת החלטה	27/10/2021	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
בהמשך לדיון בוועדת משנה מיום 12/05/21 אשר בה הוחלט לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לאפשר לצדדים להגיע	27/10/2021	חוות דעת תכנונית

להסכמות ולהגישן לוועדה . כמו כן נקבע - הצדדים ישיבו עם עו"ד יניב טיאור , אמי ארבל ומח' הנכסים על מנת להגיע למתווה. לאחר קבלת המתווה והסכמתו על ידי הצדדים הבקשה תובא לדיון פנימי		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה בבקשה ל 30 יום על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסכמות ולהגישן לוועדה. הצדדים ישיבו עם עו"ד יניב טיאור , אמי ארבל ומח' הנכסים על מנת להגיע למתווה. לאחר קבלת המתווה והסכמתו על ידי הצדדים הבקשה תובא לדיון פנימי	12/05/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
.	07/04/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
בעקבות החלטת וועדת הערר מיום 17.3.2021 לפיה : 1.נוכח נימוקי הבקשה , בפרט העובדה שעל הוועדה המקומית להכריע בהתנגדות שהוגשה בנסיבות המפורטות בסעיפים 3 ו- 3 להודעה . הדיון בבקשה יושב בחוזר לשולחנה של הועדה המקומית . 2. הוועדה המקומית תדון בבקשה בהקדם האפשרי ולא יאוחר משישים ימים ממועד קבלת החלטה זו . 3. בשלב זה המדובר בערר מוקדים והוא נמחק . 4. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין . הבקשה מוחזרת לדיון בוועדה המקומית על מנת לקבל החלטה סופית.	04/04/2021	חוות דעת תכנונית
1.נוכח נימוקי הבקשה , בפרט העובדה שעל הוועדה המקומית להכריע בהתנגדות שהוגשה בנסיבות המפורטות בסעיפים 3 ו- 3 להודעה . הדיון בבקשה יושב בחוזר לשולחנה של הועדה המקומית . 2. הוועדה המקומית תדון בבקשה בהקדם האפשרי ולא יאוחר משישים ימים ממועד קבלת החלטה זה . 3. בשלב זה המדובר בערר מוקדים והוא נמחק . 4. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין .	17/03/2021	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

ראה החלטת ועודת הערר בארכיב האופטי		
הוועדה מחליטה להתלות באופן זמני את החלטת רשות הרישוי מיום 1.8.2018 וזאת למשך 30 יום . לאחר שהוועדה בחנה את הנושא, הוועדה מחליטה על סמך חוות הדעת המשפטיות שניתנו בתיק, כי אין בסמכותה לדון בטענות הקנייניות. על הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות. הוועדה מחליטה להתלות באופן זמני את החלטת הוועדה מיום 1.8.2018 וזאת עד לבירור נושא הפיצויים בין הצדדים. לאחר שתוצג הסכמה בין הצדדים כאמור, הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לקבלת החלטה.	04/08/2020	דיון בוועדת משנה : לבטל החלטת רשות רישוי
לאור הנסיבות המתוארות, הבקשה מובאת לביטול החלטה, וזאת עד להסדרת הנושאים הקנייניים והתכנוניים עם בעלי חלקה 86 שהינה חלק מהמגרש נשוא הבקשה להיתר.	27/07/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לבטל החלטת רשות רישוי
מהות הבקשה המוצעת : בתאריך : 01.08.18 אושרה ברשות הרישוי בקשה לפרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' מעל 2 ק' שירות, 40 יח"ד. הושלמו רוב התנאים למתן היתר. בתאריך 5.2.2020, התקבל מכתב התנגדות ע"י עו"ד עמאד שוקרי, המייצג את יורשי המנוח שהיה הבעלים הרשום בגוש 30609 חלקה 86. (חלקה בתחום מגרש מספר 1 נשוא בקשה זו) להלן תמצית ההתנגדות : 1. למתנגדים נודע במקרה כי הוגשה בקשה להיתר נשוא תיק זה 17/884 מבלי שפורסמה עפ"י תקנה 36.3 2. למתנגדים יש זכויות בחלקה להיתר בניה נשוא בקשה זו, הבקשה פוגעת בזכויותיהם הקנייניות והתכנוניות של המתנגדים. 3. הבקשה הוגשה מכוח תכנית 7155 א' שכביכול ניידה את שטחי המגרש שמבקשי ההיתר טוענים לבעלותו, תוך מתן הבטחה שבעלי חלקה 86 יקבלו מגרש תמורה במקום אחר. ואכן במסגרת תכנית 7156 א' ניתנה תמורה במגרש 86 א'. אך בדיעבד תכנית 7156 א' נגנזה וכך המתנגדים לא קיבלו כל מגרש תמורת מגרשם/חלקתם. 4. מהסיבות האמורות - אישור הבקשה 17/884 אינו יכול להתקיים בנסיבות אלה ללא הסכמת המתנגדים ולאור העובדה שהתכניות והמגרשים קשורים אחד בשני ולא ניתן לנתק בניהם. 5. אישור הבקשה יגרום לאי צדק ולקיפוח המתנגדים בצורה בלתי הפיכה לאור האמור מבקשים לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה. תגובת המחלקה : בעת פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בית חניה ללא	18/06/2020	חוות דעת תכנונית

התייחסות לבעלות על חלקה 86, התייעצנו משפטית עם עו"ד אירנה טויב בנוגע למשלוח הודעות לבעלי חלקה זו לפי תקנה 36 ולהלן חוות דעתה מיום 21.8.2018: (ראה ארכיב אופטי) "במסגרת תכנית 7155 א' בוצע איחוד וחלוקה (תכנוני) לחלקות שבתחום התוכנית לרבות חלקות 75, 82, 86 בגוש 30609, כאשר חלקות 75 ו-82 קבלו מגרשי תמורה 2000, 2001, 2003, 2004, ואילו חלקה 86 קיבלה מגרש תמורה 2006. על כן ככל שהבניה מבוקשת בתחום מגרשי התמורה של חלקות 75 ו/או 82, אף אם בחלוקה לחלקות הבינוי הוא בתחום חלקה 86, אין צורך באישורי בעלות עבור החלקה דנ" בנוסף, עם קבלת ההתנגדות, בהתייעצות שקיימנו עם אופיר מאי, אמי ארבל ועו"ד יניב טיאר, סוכם כי לאור נסיבות המקרה נחזיר את הבקשה להיתר לדיון בוועדה המקומית. (ראה בארכיב האופטי מכתב של אופיר לעו"ד עמאד שוקרי מיום 24.2.2020). להלן חוות דעת משפטית מעו"ד יניב טיאר וע"ד מירב הירש מיום 29.6.2020 (ראה ארכיב אופטי): " מאחר ותכנית 7156 נגנזה, ולא ניתן הפיצוי כפי שנקבע בתכנית 7155, לא ניתן לממש את הוראות תכנית 77453 ביחס לחלקה 86. ההצעה של אמי לצמצום התוכנית כך שמגרש 86 יורג מהתוכנית, מקובלת עלינו. אך עם זאת, יש לבחון האם הבניה המוצעת בצמוד למגרש 86 אינה פוגעת בבעלי המגרש. בזמן קידום תכנית 77453 בעלי מגרש 86 לא התנגדו לתכנית משום שהוצע להם מגרש חלופי שהיה מקובל עליהם. יתכן שבמידה ולא היה מוצע המגרש החלופי הייתה להם התנגדות לבניה המוצעת בתכנית 77453, ונקודה זו יש לבדוק. אבקש לציין כי תכנית 7156 נגנזה בשנת 2014 כשנה לפני שאושרה תכנית 77453. אני מניחה שבעלי המגרש לא ידעו על גניזת תכנית 7156 שאחרת אם ידעו, היו מתנגדים לתכנית 77453 משום שלא ניתן להם פיצוי מלא על החלקה שנלקחה מהם" "ההמלצה שלנו היא שלא לאפשר בניה על חלקה 86 הואיל ובעלי החלק, לא קיבלו פיצוי כמור בתכנית לאחר שבוטלה". לאור הנסיבות המתוארות, הבקשה מובאת לביטול החלטה, וזאת עד להסדרת הנושאים הקנייניים והתכנוניים עם בעלי חלקה 86 שהינה חלק מהמגרש נשוא הבקשה להיתר.		
1. אשור אדריכל עיר: - יש להטמיע את כל ההערות של אדריכל העיר בבקשה ולקבל אישור סופי של אדריכל העיר כתנאי לפני הפניה לגורמים. 2. שטחי בניה: - יש להטמיע את ההערה להלן על שימוש השטחים כתנאי למתן היתר.	01/08/2018	דיון ברשות הרישוי: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- הערה: ניתן להשתמש בשטח עיקרי על קרקעי שנותר 127.42 מ"ר לשטח שרות על קרקעי שחורג: 59.83 מ"ר, ז"א: $127.42 - 59.83 = 67.59$ מ"ר שטח על קרקעי עיקרי שנותר. שטח למרפסות: - יש להציג טבלת מאזן מרפסות העומדות בשטח של 12.0 מ"ר. פרגולה: - יש לצמצם את עומק הפרגולה עד 1.60 מ'. מי נגר: - יש להציג חישוב של 20% מהשטחים בפיתוח הם חדרי מים לפי הוראות התכנית בסעיף 6.2. - ותנאי למתן היתר יש לקבל את אישור איכות הסביבה. 3. נושא עיצובי: א. חזות הבניין: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. ב. פיתוח שטח: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. - יש להגיש פריסת גדרות. ג. מרפסות: - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושא המרפסות. - יש להשלים בכל המרפסות פתרון לשיפועים וניקוזים. - יש להציג פרט מרפסת ומעקה בק"מ: 1:25. ד. תכנון גג: - יש לקבל אישור אדריכל העיר. ה. הריסה: - תנאי ראשון לתחילת הבניה הריסה ופינוי כל המוצע בצבע צהוב להריסה. תנאי שירשם בהיתר.		

ו. שצ"פ: - תנאי למתן היתר בניה : אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו. ז. שביל: - יש להציג תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תוש"ה. ח. תנאים כללים להיתר: - תנאי למתן היתר בניה : תיאום עם רשות התעופה האזרחית בגין שדה תעופה עטרות. - תנאי למתן היתר בניה : אישור אגף תוש"ה והמחלקה לאיכות הסביבה. 4. חסרים גרפיים בהרמוניקה: - יש לתקן את התכנית עפ"י ההערות המסומנות בתכנית b.		
1. אשור אדריכל עיר: - יש להטמיע את כל ההערות של אדריכל העיר בבקשה ולקבל אישור סופי של אדריכל העיר כתנאי לפני הפניה לגורמים. 2. שטחי בניה: - יש להטמיע את ההערה להלן על שימוש השטחים כתנאי למתן היתר. - הערה: ניתן להשתמש בשטח עיקרי על קרקעי שנותר 127.42 מ"ר לשטח שרות על קרקעי שחורג: 59.83 מ"ר, ז"א: $127.42 - 59.83 = 67.59$ מ"ר שטח על קרקעי עיקרי שנותר. שטח למרפסות: - יש להציג טבלת מאזן מרפסות העומדות בשטח של 12.0 מ"ר. פרגולה: - יש לצמצם את עומק הפרגולה עד 1.60 מ'. מי נגר: - יש להציג חישוב של 20% מהשטחים בפיתוח הם חדרי מים לפי הוראות התכנית בסעיף 6.2. - ותנאי למתן היתר יש לקבל את אישור איכות הסביבה. 3. נושא עיצובי:	19/07/2018	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

א. חזות הבניין : - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. ב. פיתוח שטח : - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר. - יש להגיש פריסת גדרות. ג. מרפסות : - תנאי ראשון טרם הפניה לגורמים יש לקבל אישור אדריכל העיר לנושא המרפסות. - יש להשלים בכל המרפסות פתרון לשיפועים וניקוזים. - יש להציג פרט מרפסת ומעקה בק"מ : 1: 25. ד. תכנון גג : - יש לקבל אישור אדריכל העיר. ה. הריסה : - תנאי ראשון לתחילת הבניה הריסה ופינוי כל המוצע בצבע צהוב להריסה. תנאי שירשם בהיתר. ו. שצ"פ : - תנאי למתן היתר בניה : אישור מחלקת שפ"ע, ואישור מה"ע או מי מטעמו. ז. שביל : - יש להציג תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תוש"ה. ח. תנאים כללים להיתר : - תנאי למתן היתר בניה : תיאום עם רשות התעופה האזרחית בגין שדה תעופה עטרות. - תנאי למתן היתר בניה : אישור אגף תוש"ה והמחלקה לאיכות הסביבה. 4. חסרים גרפיים בהרמוניקה : - יש לתקן את התכנית עפ"י ההערות המסומנות בתכנית b.		
רקע לבקשה : מדובר בפרויקט מגורים אלמסאר, הנמצא לאורך כביש 20	16/07/2018	חוות דעת תכנונית

בשכונת בית חנינה. התכנית במקום קובעת שינוי ייעוד מגורים, קובעת בינוי עבור בניין חדש, שטחי בניה, קווי בניין, וכו'. בשטח לא קיימים מבנים. המגיש הינו תאגיד ללא מטרות רווח עבור עמותה המאגדת כ-40 מורים עבור דיור נאות לעמותה. מהות הבקשה המוצעת: בשכונת בית חנינה בגוש 30609 חלקה 10, תכנית 77453 תא שטח 1 לשטח המיועד למגורים ג'. קיים תצ"ר מס' 1164/2015 כשירה לרישום מתאריך: 29/11/2015. מבוקש בניית מבנה חדש לפרויקט מגורים "אלמסאר" למורים, בניין בן 8 ק' מעל 2 ק' שירות, סה"כ: 40 יח"ד. - אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, נדרש להגיש אישור אדריכל העיר סופי להפניה לגורמים. - ותיקונים גרפיים בתכנית הערות b.		

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
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
כן	אישור רשות העתיקות	10
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	11
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	12
כן	אישור חברת החשמל	13
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	14
	תשלום אגרת בניה	15
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	16
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	17
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	18
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	19
כן	תנאי לדיון בועדה ברור לגבי חלקה 86	20
	הצגת תכנית מפורטת לפיתוח השביל וקבלת אישור אגף תוש"ה.	21
כן	אישור אגף תוש"ה והמחלקה לאיכות הסביבה לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (נ) (12)	22

	קבלת אישור רישום התצ"ר ממחלקת המידע.	23
כ	אישור אד' העיר כתנאי ראשון טרם העברה לגורמים	24
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	25
	מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000 / מס רכוש ירדני	26
	יש להטמיע את צובר הגז בהרמוניקה וכן את חדר החשמל עפ"י האישורים שהתקבלו	27
	תכנון גדר / חומה קדמית למניעת נפילה כתוצאה מהבור שיוצר משינוי התכנון - אישור אדריכל העיר	28
	תנאי להיתר בניה – תיאום פיתוח השצ"פ להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו. (תנאי מהתקנון)	29

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה שנדונה פעמים רבות

ולאחר דיון בוועדת ערר מיום 4.2.2025 ועמידה בתנאים שהתקבלו

פורסמו ההקלות הנדרשות – לא הוגשו התנגדויות

על כן הבקשה מובאת לאישור הוועדה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית
b.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלות שפורסמו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2023/0324.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	מבנה ל-3 בתי כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת דעת אהרון יהודה לייב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס כהאן יצחק
מספר מתנגדים	13
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חכם שמעון אגסי 20 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	80	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3028ג	התקבלה תכנית בינוי	29/01/1996			
3028ג	התקבלה תכנית בינוי	29/01/1996	543	שטח לבניין ציבורי	3368
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014			

תאור הבקשה

בשכונת הר נוף, במגרש ריק היושב בין רחובות אגסי מצפון וזרח ברנט מדרום, מבקשים הקמת מבנה ל-3 בתי כנסיות בן 7 קומות ע"ק, במגרש 543 עפ"י תב"ע 3028ג'.

לציין, כי בתאריך 04.07.2023 הופק היתר מס' 2023/324 לחפירה ודיפון במגרש

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 3028ג' אשר הופקדה בתאריך 06.12.1990 ואושרה בתאריך 02.09.1995

התכנית כוללת תקנון ותשריט

התכנית כפופה לתכנית מתאר 62, ולתכנית- 3028

מקודמת תכנית חדשה שמספרה 1307933 בשלב "פרסום הפקדה בעיתונים".

התכנית הינה על השטח הריק של המגרש, מוסיפה שימושים ואינה נוגעת במבנה הקיים או גורעת מהאפשרות לממש את התב"ע התקפה.

פרסום

במסגרת הבקשה בוצע יידוע לציבור בדבר תוספת מבנה לבית כנסת- הוגשו 13 התנגדויות

פרוט הבנייה המוצעת :

קומת קרקע- מפלס ה-0.00

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית מערבית מכיוון רחוב זרח ברנט, אל מבואת כניסה,

בחלקה האחד מוצע בית כנסת הכולל עזרת נשים, ממ"ק וחדרי שרות

ובחלקה השני מוצעת חניה,

הכניסה לחניה מתוכננת מרח' זרח ברנט,

קומה א' מפלס +6.30

בקומה זו מוצע בית כנסת נוסף הכולל עזרת נשים ושטיבל ,

וכן, בקומה זו מתוכננת מרפסת גג

קומה ב'- מפלס +13.70

בקומה זו מוצע בית כנסת שלישי הכולל עזרת נשים, שטיבל, ממ"מ וחדרי שרות.

קומות ביניים 1-3

בין קומות הבית כנסת מוצעות קומות ביניים בהן מתוכננות המדרגות, מעליות ומבואה, יש להשלים הצגת תכנית מלאה לכלל המפלס ולהצפין כלל התכניות. חללים כלואים לא מותרים.

קומת גג :

מוצעת מרפסת גג עם יציאה מחדר המדרגות, מוצע שטח טכני בו מסומנים מעבים

חניה :

מוצעת חניה בקומת הקרקע, מפלס ה-0.00 עם כניסה מרחוב זרח ברנט

התקבל אישור חניה מתאריך 25.11.2024 לפיו: "להחלטת וועדה מקומית, מוצע בית כנסת - ע"פ תקן נדרש 44 מק"ח מוצע 22 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור עד ל 50% מדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכי ס

סטיה נכרת: התכנית לא כוללת סעיף סטיה נכרת

מיקום/ קווי בניין:

התקבל תיק מידע מס' 2023/5955 עם סימון קווי בניין – הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

מס' קומות:

מותר: עפ"י סעיף ג.3: "מס' הקומות המירבי בכל חתך של הבניין לא יעלה על 4 קומות ממפלס פני הקרקע הסופיים, עזרת נשים בביכנ"ס תחשב כקומה".

מוצע: 3 קומות + 4 קומות ביניים- אין מניעה לאשר בכפוף לאמור בסעיף 27 שבתב"ע 3028: "מס' הקומות המקסימלי בכל בניין לא יעלה על המצוין בטבלאות, למעט נקודת חפיפה של חדר המדרגות שבה יהיה מותר לבנות שטח צמוד לחדר המדרגות ששטחו לא יעלה על כפליים משטח חדר המדרגות"-

שימושים:

עפ"י סעיף 9.א.- השימושים המותרים במגרש 543 יהיו- 3 בתי כנסת ו-2 כתות גן ילדים

מוצע- 3 בתי כנסיות במבנה- כמותר

שטחי בניה:

תב"ע 3028 ג' לא קובעת שטחי בניה, תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 ועל כן ניתן לאשר זכויות בניה עפ"י פועל יוצא של קווי בניין ומס' קומות.

שטח עיקרי:

ע"ק-מוצע: 2879.70 מ"ר

שטחי שרות:

ע"ק- מוצע: 1348.77 מ"ר

נספח בינוי:

עפ"י סעיף 1.ג.9: "תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח המתייחסת לכל שטח המגרש ולכל השימושים שעפ"י התכנית באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית"- עפ"י החלטת מנהל האגף, מר יואל שבת הוחלט כי ניתן להכיר בתכנית 1307933 אשר נידונה בוועדה המקומית כתכנית בינוי לכל דבר ועניין, כתנאי להוצאת היתר יש לוודא כי תכנית זו, המקודמת, איננה נוגדת את הבקשה הנ"ל ואף כי לא מבטלה.

אישורים שהתקבלו

אגף למבני דת :

התקבל בתאריך : 26.03.2024

מבני ציבור : אין עניין למבני ציבור, חתמה ענת קליינמן ביום 6.2.2025.

אדריכל העיר : סומן כלא נדרש בכפוף לאישור שלומי- לא צורף מייל.

חוות דעת מח' דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 26.01.2025 לפיו : "התיק משוחרר לדיון בוועדה בלבד

לא ברורה התנועה המוגשת

האם יש שינויים בזכות הדר ך ? יש לבצע התאמה עם המדידה

במידה ומוצע שינוי בזכות הדר ך , יש לבצע פירוקים בצחוב ולסמן גבולות עבודה ולצבוע שטחים כנדר ש"

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 25.11.2024 לפיו : " להחלטת וועדה מקומית ת, מוצע בית כנסת - ע"פ תקן נדרש 44 מק"ח מוצע 22 מק"ח ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור עד ל 50% מדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 06.02.2025

מח' איכות הסביבה

התקבל אישור בתאריך : 06.02.2025

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 23.01.2025

בעלויות

החלקה בבעלות עיריית ירושלים, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י מחלקת נכסי העיריה וע"י המבקשים "עמותת דעת אהרון"

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם המפורטת בחו"ד. וכן, מובא להכרעת ועדה באם לפטור מקומות חניה בהתאם לסעיף 14.6.3 בתב"ע 5166ב' אשר מאפשר לוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבית כנסת ועד למחצית מהתקן,

במידה ותחליט הועדה שלא לזמן מתנגדים ולפטור מקו"ח אלו מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה. יש לתקן הערות תכנית a לרבות הצפנת התכנית והצגת תכנית קומה מלאה- לכל מפלס. אדריכל העיר : סומן כלא נדרש בכפוף לאישור שלומי- לא צורף מייל. כתנאי להפצה לגורמים יש להציג אישור אדריכל העיר או סימוכין לפטור.		
חוות דעת תכנונית בשכונת הר נוף, במגרש ריק היושב בין רחובות אגסי מצפון וזרח ברנט מדרום, מבקשים הקמת מבנה ל-3 בתי כנסיות בן 7 קומות ע"ק, במגרש 543 עפ"י תב"ע 3028 ג'. על המגרש קיים מבנה ביכ"נס מאושר בהיתר שהופק בתאריך 02.07.2009- מס' בקשה 1998/565.4. ללא שינוי לציין, כי בתאריך 04.07.2023 הופק היתר מס' 2023/324 לחפירה ודיפון במגרש מקודמת תכנית חדשה שמספרה 1307933 בשלב "פרסום הפקדה בעיתונים". התכנית הינה על השטח הריק של המגרש, מוסיפה שימושים ואינה נוגעת במבנה הקיים או גורעת מהאפשרות לממש את התב"ע התקפה. במסגרת הבקשה בוצע יידוע לציבור בדבר תוספת מבנה לבית כנסת- הוגשו 13 התנגדויות, ההתנגדויות ברובם מתייחסות לבניית ישיבה ואולם שמחות המתכננות בתב"ע עתידית ולא במסגרת היתר זה, התקבלו התנגדויות דיירי רחוב אגסי על הסתרת הנוף, אך גובה הבניה לא עולה עד למפלס רחוב אגסי שאר ההתנגדויות מתייחסות לעומס תנועה ורעש בעקבות בניית הבית כנסת	10/12/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה בכללותה תואמת להוראות התב"ע- מובא להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם. יצוין כי קיים הפרש טופוגרפי בין רחוב אגסי ממזרח (הגבוה) לרחוב ברנט (הנמוך) במערב- כ- 30 מ' הפרש אבסולוטי. הנושא לא מוצג בתכנית a יש להשלים. וכן, מובא להכרעת הועדה באם לפטור מקומות חניה בהתאם לסעיף 14.6.3 בתב"ע 5166' אשר מאפשר לועדה המקומית לאשר תקן חניה לבית כנסת ועד למחצית מהתקן, במידה ותחליט הועדה שלא לזמן מתנגדים ולפטור מקו"ח אלו מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה, וכן, תיקונים עפ"י ההערות שבהרמוניקה		
יידוע הציבור בדבר תוספת מבנה לבתי כנסת	03/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	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 חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	10
	אישור משרד הבריאות	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תנאי להוצאת היתר יש לוודא כי תכנית 1307933 המקודמת איננה נוגדת את הבקשה הנ"ל ואף כי לא מבטלה	13
	אישור סופי של מחלקת דרכים	14
	תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית והועדה	15

	המחוזית- או אישור תכנית 1307933 בהתאם להנחיית מנהל האגף	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם המפורטת בחו"ד.

וכן, מובא להכרעת ועדה באם לפטור מקומות חניה בהתאם לסעיף 14.6.3 בתב"ע 5166ב' אשר מאפשר לוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבית כנסת ועד למחצית מהתקן,

במידה ותחליט הועדה שלא לזמן מתנגדים ולפטור מקו"ח אלו מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה.

יש לתקן הערות תכנית a לרבות הצפנת התכנית והצגת תכנית קומה מלאה- לכל מפלס.

אדריכל העיר : סומן כלא נדרש בכפוף לאישור שלומי- לא צורף מייל. כתנאי להפצה לגורמים יש להציג אישור אדריכל העיר או סימוכין לפטור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1988/0520.13</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטנר שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצנלבוגן זאב
מתכנן השלד	הנדסאי דוידוביץ יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

זכרון יעקב 7, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	58	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/03/03	תחילת תוקף	08/01/1981			
5/03/03	תחילת תוקף	08/01/1981			
6090	תחילת תוקף	25/11/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 27/04/2025 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.10 עבור "הרחבת יח"ד, בניית ממ"ד מרפסת גג ומרפסות זיז" בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 14.71 מ"ר ושטחי שרות בסך של 13.86 מ"ר ו- 12.25 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 23/04/2023 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.09 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים / תוספת בניה על הגג", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 65.31 מ"ר .

- בתאריך 25/06/2020 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.08 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 16.01 מ"ר ושטחי שירות בסך של 13.05 מ"ר .

- בתאריך 15/07/2015 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.07 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 15.6 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 27.12 מ"ר ושטחי ממ"ד בסך של 13.4 מ"ר.

- בתאריך 05/06/2014 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.06 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 91.35 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 20.57 מ"ר ושטחי ממ"ד בסך של 81 מ"ר.

- בתאריך 28/02/2010 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/971.03 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 68.77 מ"ר ושטחי שרות בסך של 10.64 מ"ר.

- בתאריך 04/11/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.04 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 49.8 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 31.12 מ"ר.

- בתאריך 04/11/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 112.34 מ"ר ושטחי אחסנה בסך של 19.54 מ"ר.

- בתאריך 10/11/2004 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/520.02 עבור "תוספת בניה בחזית דרומית לשם הרחבת הדירה הקיימת", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 24.89 מ"ר.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים המשמש למגורים בן 4 קומות מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 7 קומות ברחוב זכרון יעקב 7, בשכונת רוממה גוש : 30234 , חלקה : 58.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.80 :

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 9 (משפחת רוטנר) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

וכן פריצת 2 פתחים בקיר קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן :

"חריגה בקווי הבניין לצורך תוספת מרפסת זיז"

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' 58.

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	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית אחורית שהיא חזית נצפית לרחוב פנים מאירות, בנוסף הבקשה בכללה אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר במס' פרמטרים וההרמוניקה שנבחנה כוללת הערות טכניות, שרטוט לקוי וגרפיות רבות. לאחר תיקון הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס העיר התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "חריגה מקווי בנין לצורך תוספת מרפסת" גם לעניין תוספת מרפסת בשונה מנספח הבינוי". מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המראה כי סך שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר מקורות. - להציע מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בחזית המזרחית - אחורית. - להרחיק את המרפסת המוצעת מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. נספח בינוי : לאחר המצאת צמד מרפסות או מרפסת דמה התיק יובא

להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בינוי מחוץ לקו בניין גם לעניין זה. 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 : 6090 תחילת תוקף : 25/11/2002 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון בוועדת משנה ביום 19.11.2025 ובה הוחלט : "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לבקשת ראש הצוות". בקשת ראש הצוות הייתה מאחר ובהכנת התיק לדיון נמצא כי הייתה אי-הבנה בשלב הכנת ההמלצה ולכן לא היה טעם לדון בה ובבדיקה שנעשתה בין ר"צ למנהל האגף הוחלט כי נבקש להוריד מסדר יום לצורך תיקון החוות דעת התכנונית וההמלצה ולהביא תיק זה לדיון שלאחר מכן. כעת, חוות דעת התכנונית וההמלצה תוקנו עפ"י הפירוט מטה :	25/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6090 תחילת תוקף 25/11/2002, אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין. לעניין מרפסת החורגת מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז). שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 9(ח) : "שלבי הביצוע בתוכנית זו יהיו בהינף אחד לכל כניסה ולא לבניין שלם. התוספת בגג יהיו במנותק מהרחבות בחזית ויהיה בהינף אחד לפי כניסה". המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסת שאינה תואמת נספח בינוי על כן לא שייך בבקשה זו עניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מס' 1 לבניין הנידון הנספח הינו שותק דהיינו מחייב. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע מרפסת בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי – לאחר המצאת צמד מרפסות או מרפסת דמה התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בינוי מחוץ לקו בניין גם לעניין זה. שטחי בניה :		

מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת, אשר אינה נכללת במניין השטחים. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : תוכנית שקבעה קווי בניין ואינה מעוגנת בסטייה ניכרת, חזית קדמית ואחורית מותר חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח-הקטן מבניהם בכפוף לפרסום הקלה. מוצע בבקשה : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 9 (משפחת רוטנר) בעומק של 2.00 מ', רוחב של 7.00 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח וחורגת מקווי בניין אחורי. המרווח הינו : 6.60 מ'. חישוב : 6.60 מ' * 40% = 2.64 מ' < 2 מ'. עומק המרפסת המוצעת : 2 מ'. החריגה כאמור בכפוף לפרסום הקלה ופורסמה הקלה כנדרש, לעניין הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי - (ראה סעיף נספח בינוי). על פי מדיניות מהנדס עיר לעניין מרפסות לבניינים קיימים עד גובה 29 מ' : * "כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין על גבי תוכניות חתכים וחזיתות וכן כל בקשה תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל". * "לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית יידרש מינימום צמד של 2 מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת/קורת דמה באותה החזית אנכי או אופקי" * המרפסות המתוכננות יורחקו מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : * תוכנית הצל שהוגשה בבקשה זו אינה מוגשת כנדרש כאשר אינה מופיעה כלל בחזית כפי הנדרש עפ"י מדיניות מהנדס העיר. * לא הוצגה טבלת שטחי מרפסות על גבי ההרמוניקה כפי הנדרש עפ"י מדיניות מהנדס העיר.		

* המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית אחורית כאשר חזית זו נצפית לכיוון מזרח, רחוב פנים מאירות . * המרפסת המוצעת תוכננה ללא מרחק של 40 ס"מ מפינת הבניין כפי הנדרש עפ"י מדיניות מהנדס העיר. * לא הוצג על גבי ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז כפי הנדרש עפ"י מדיניות מהנדס העיר. על עורך הבקשה : - להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המראה כי סך שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר מקורות. - להציע מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בחזית המזרחית - אחורית. - להרחיק את המרפסת המוצעת מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל . אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. נוהל בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל . חוות דעת אדריכלית : המרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית אחורית שהיא חזית נצפית לרחוב פנים מאירות, בנוסף הבקשה בכללה אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר במס' פרמטרים וההרמוניקה שנבחנה כוללת הערות טכניות, שרטוט לקוי וגרפיות רבות. לאחר תיקון הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס העיר התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "חריגה		

מקווי בנין לצורך תוספת מרפסת" גם לעניין תוספת מרפסת בשונה מנספח הבינוי" - 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 יום לבקשת ראש הצוות לבדיקה מקצועית נוספת	19/11/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מובא להכרעת הוועדה : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ומוצעת בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה על חריגה מקווי בנין לצורך תוספת מרפסת ולא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח. באם הוועדה תכיר בהקלה שפורסמה המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מס' 1 לבניין הנידון הנספח הינו שותק דהיינו מחייב. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע מרפסת בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בינוי מחוץ לקו בניין גם לעניין זה. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות. - על עורך הבקשה להציע מרפסת נוספת או לחילופין קורת דמה בחזית המזרחית- אחורית. - להרחיק את המרפסת המוצעת מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי	06/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6090 תחילת תוקף : 25/11/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6090 תחילת תוקף 25/11/2002, אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין. לעניין מרפסת החורגת מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז).	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 9(ח): "שלבי הביצוע בתוכנית זו יהיו בהינף אחד לכל כניסה ולא לבניין שלם. התוספת בגג יהיו במנותק מהרחבות בחזית ויהיה בהינף אחד לפי כניסה" המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסת שאינה תואמת נספח בינוי על כן לא שייך בבקשה זו עניין שלביות ביצוע. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי מס' 1 לבניין הנידון הנספח הינו שותק דהיינו מחייב. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע מרפסת בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי – מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בינוי מחוץ לקו בניין גם לעניין זה. שטחי בניה: מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת, אשר אינה נכללת במניין השטחים. מס' קומות: מותר עפ"י הוראות התוכנית: מס' קומות מירבי יהא 7 קומות. המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסת זיז לקומה קיימת אין שינוי במספר הקומות בבקשה הנ"ל. מס' יח"ד: מותר עפ"י הוראות התוכנית: מס' יח"ד מירבי 21. מוצעת מרפסת זיז ליח"ד קיימת אין שינוי במספר הדירות. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: גובה הבניין יהיה כמצוין בנספחים 1,2 ו-3 בהתאמה, מפלס הגג בנספח מס' 1 בגובה של 11.20 + מ'. קיים בבקשה: מפלס הגג בגובה של 11.20 + מ'		

המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסת זיז לקומה קיימת אין שינוי בגובה הבניין. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : תוכנית שקבעה קווי בניין ואינה מעוגנת בסטייה ניכרת, חזית קדמית ואחורית מותר חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח-הקטן מבניהם בכפוף לפרסום הקלה. מוצע בבקשה : קומה 1, מפלס +2.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 9 (משפחת רוטנר) בעומק של 2.00 מ', רוחב של 7.00 מ' ובשטח של 14.00 מ"ר המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח וחורגת מקווי בניין אחורי. המרווח הינו : 6.60 מ'. חישוב : 6.60 מ' * 40% = 2.64 מ' < 2 מ'. עומק המרפסת המוצעת : 2 מ' - אין מניעה לאשר. החריגה כאמור בכפוף לפרסום הקלה ופורסמה הקלה כנדרש, לעניין הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי - (ראה סעיף נספח בינוי). על פי מדיניות מהנדס עיר לעניין מרפסות לבניינים קיימים עד גובה 29 מ' : * "כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין על גבי תוכניות חתכים וחזיתות וכן כל בקשה תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל". * "לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית יידרש מינימום צמד של 2 מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת/קורת דמה באותה החזית אנכי או אופקי" * המרפסות המתוכננות יורחקו מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : * תוכנית הצל שהוגשה בבקשה זו אינה מוגשת כנדרש כמו כן לא הוצגה טבלת שטחי מרפסות על גבי ההרמוניקה. * המרפסת הינה מרפסת בודדת בחזית אחורית.		

* המרפסת המוצעת תוכננה ללא מרחק מפינת הבניין. בנוסף לא הוצג על גבי ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז. על עורך הבקשה : - להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות. - על עורך הבקשה להציע מרפסת נוספת או לחילופין קורת דמה בחזית המזרחית- אחורית. - להרחיק את המרפסת המוצעת מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל . אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ומוצעת בבקשה מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה על חריגה מקווי בנין לצורך תוספת מרפסת ולא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח וכן המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית אחורית כאשר על פי מדיניות לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, תוכנית הצל למרפסות לא הוצגה כראוי על גבי ההרמוניקה מבחינה רישוית, טכנית ועיצובית וכן ישנן הערות שרטוטיות וגרפיות רבות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקוי בנין	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית אחורית שהיא חזית נצפית לרחוב פנים מאירות, בנוסף הבקשה בכללה אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר במס' פרמטרים וההרמוניקה שנבחנה כוללת הערות טכניות, שרטוט לקוי וגרפיות רבות.

לאחר תיקון הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס העיר התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "חריגה מקווי בנין לצורך תוספת מרפסת" גם לעניין תוספת מרפסת בשונה מנספח הבינוי".

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה המראה כי סך שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר מקורות.

- להציע מרפסת נוספת או לחילופין מרפסת דמה בחזית המזרחית - אחורית.

- להרחיק את המרפסת המוצעת מפינת הבינוי לפחות ב-40 ס"מ.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.

נספח בינוי :

לאחר המצאת צמד מרפסות או מרפסת דמה התיק יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה על בינוי מחוץ לקו בניין גם לעניין זה.

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 - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2001/0392.08</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה על הגג + חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלדמן חיה
עורך הבקשה	אדריכל פלניק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

עזרת תורה 29, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30240	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
12598	תחילת תוקף	22/03/2010			
4162ב	תחילת תוקף	24/03/2000			
4162ד	תחילת תוקף	16/09/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 06/05/1982 בת.ב. 1982/0075.00 עבור "סגירת מרפסות" בהיתר זה אין שינוי בשטחים.

- בתאריך 22/07/2001 בת.ב. 2001/0392.00 עבור "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 564 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 90.66 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 13/04/2004 בת.ב. 2001/0392.03 עבור "תוספת מרפסת" בהיתר זה אין שינוי בשטחים.

- בתאריך 04/09/2022 בת.ב. 2001/0392.07 עבור "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 45.5 מ"ר לשטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה המשמש למגורים ברחוב עזרת תורה 29 בשכונת עזרת תורה, גוש : 30240 , חלקה : 137

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.30 :

יח"ד מס' 23 (משפ' פלדמן) :

חזית צפונית : מוצע סגירת מרפסת להריסה.

כללי : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג.

יח"ד מס' 22 (מלמוד) :

חזית מזרחית : מוצע סגירת מרפסת להריסה.

חזית דרומית : מוצע סגירת מרפסת להריסה.

כללי : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג.

קומה ד', מפלס +12.40 :

יח"ד מס' 23 (משפ' פלדמן) :

חזית צפונית : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכולל ח. מחוזק ומרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית.

יח"ד מס' 22 (מלמוד) :

חזית דרומית : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכולל ח. מחוזק ומרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בדבר ניווד שטח תוספת מהצד לגג".

2. "הקלה בדבר בניית ח. מחוזק על הגג".

3. "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע".

4. "הקלה מקו בניין".

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 137.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : האומנם הבקשה אינה עומדת בכל סעיפי מדיניות מ"ע לניוד זכויות פרט לשטחים החורגים מהמותר. בבחינת ר"צ את המוצע וצילומי הבניין הקיים כולל הטופוגרפיה הקיימת, התכנון המוצע משתלב עם השפה האדריכלית המקורית של הבניין ובטופוגרפיה הקיימת כך שתוספת הקומה החלקית נמצאת בחלק הגבוה של הבניין עם הרחוב ועומד במבחן שיקולים תכנוניים, אדריכליים ושווייוניים. שטחי בניה : ש. עיקרי : בשיחה שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה בוצע חישוב שטחים במקביל, סוכם כי השטחים החורגים יצומצמו לכדי המותר על מנת שהבקשה תאושר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע בסך של 16.28 מ"ר (8.14 מ"ר לכל יח"ד). ניוד זכויות : מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 2. "במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיק, טרם משלוח הודעות ו/או ביצוע הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה ניוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לניוד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה ניוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך". עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל ל-2 יח"ד עליונות נוספות

בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע. 4. "הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין". עורך הבקשה המציא חתימות בסך של 2/3 מהחלקה כאשר אין בהם 100% מדירות הגג, יצוין כי 2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע. 7. "באחריות המבקש לוודא שניוד הזכויות אל גג המבנה לא יהווה בדרך כלשהי פגיעה במתקנים משותפים, בגישה המשותפת אל הגג וככל שיידרש יש להטמיע על גבי הבקשה פתרונות תכנוניים חלופיים אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים". עורך הבקשה אינו מציג גישה משותפת לגג ואף לא מראה את ניוד המתקנים – על עורך הבקשה לעמוד בסעיף זה במלואו לצורך אישור הבקשה. מרפסות גג/זיז : קומה ד', מפלס +12.40, חזית מזרחית : על עורך הבקשה לחשב רק את מרפסות הגג המוצעות כנדרש ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר. הריסות / עבירות בניה : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכנויות הבאות : 4162ד' תחילת תוקף 16.9.2004 אזור מגורים 2.	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

4162ב' תחילת תוקף 24.3.2000, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.04.2025 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : מותר עפ"י התב"ע : סעיף 9 (ד) : "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה". מוצע בבקשה : ניווד זכויות מחזית הבניין אל הגג עבור דירות הגג בשונה מהוראות התכנית וזאת מאחר ויח"ד לא מימשו את הבינוי המותר מכח התבע, לנדון פורסמה הקלה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק דהיינו מחייב בקני"מ 100 : 1 (נספח מס' 1) מותר עפ"י נספח : קומה ג', מפלס +9.30 : חזית צפונית – הרחבה ליח"ד 22 (משפ' פלדמן) הכולל 2 מרפסות זיז והרחבת מרפסת זיז בחזית הדרומית. חזית דרומית – הרחבה ליח"ד 23 (משפ' מלמוד) הכולל 2 מרפסות זיז והרחבת מרפסת זיז בחזית הדרומית.		

מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +9.30 : יח"ד מס' 23 (משפ' פלדמן) : כללי : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג, בינוי זה הינו בשונה מנספח מאחר והתבע נותנת הרחבות לצד עבור דירה זו וכעת מוצע ניווד ההרחבה לקומת הגג, פורסמה הקלה בנדון. יח"ד מס' 22 (מלמוד) : כללי : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג, בינוי זה הינו בשונה מנספח מאחר והתבע נותנת הרחבות לצד עבור דירה זו וכעת מוצע ניווד ההרחבה לקומת הגג, פורסמה הקלה בנדון. קומה ד', מפלס +12.40 : יח"ד מס' 23 (משפ' פלדמן) : חזית צפונית : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכולל ח. מחוזק ומרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית, בינוי זה הינו בשונה מנספח מאחר והתבע נותנת הרחבות לצד עבור דירה זו וכעת מוצע ניווד ההרחבה לקומת הגג, פורסמה הקלה בנדון. יח"ד מס' 22 (מלמוד) : חזית דרומית : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכולל ח. מחוזק ומרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית, בינוי זה הינו בשונה מנספח מאחר והתבע נותנת הרחבות לצד עבור דירה זו וכעת מוצע ניווד ההרחבה לקומת הגג, פורסמה הקלה בנדון. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,092 מ"ר לתוספות. בחישוב ידני שנעשה, שטח עיקרי מותר בסך של 43.40 מ"ר עבור כל יח"ד. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 103.08 מ"ר כאשר 51.54 מ"ר לכל יח"ד. חישוב : 51.54 (מוצע לכל יח"ד) – 43.40 (מותר) = 8.14 מ"ר החורגים לכל יח"ד. בשיחה שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה בוצע חישוב שטחים במקביל, סוכם כי השטחים החורגים יצומצמו לכדי המותר על		

מנת שהבקשה תאושר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע בסך של 16.28 מ"ר (8.14 מ"ר לכל יח"ד). ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 256 מ"ר לתוספות. מוצע בבקשה : בסך של 22.82 כאשר 11.41 מ"ר לכל יח"ד עבור ח. מחוזק מעבר לזכויות – (ראה סעיף ח. מחוזק). מס' קומות : קיים ומותר לפי תב"ע : סך של 6 קומות כאשר, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 2 קומות מתחת הכניסה. מוצע בבקשה : תוספת קומה על גג קיים. חישוב : 6 (קיים) + 1 (מוצע) = 7 . תוספת הקומה אינה תואמת את הוראות התכנית ונספח הבינוי ואף אין סטיה ניכרת כלל, פורסמה הקלה בנדון ותוספת הקומה מותרת עפ"י תקנות סטיה ניכרת. ניוד זכויות : מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר : 1. "הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות מכיוון שלהן אין גישה צמודה לגג המבנה". מדובר ב-2 יח"ד עליונות – כנדרש. 2. "במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיק, טרם משלוח הודעות ו/או ביצוע הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה ניוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לניוד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה ניוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך". עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל ל-2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע. 3. "הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות".		

פורסמה הקלה בדבר ניוד זכויות – כנדרש. 4. "הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין". עורך הבקשה המציא חתימות בסך של 2/3 מהחלקה כאשר אין בהם 100% מדירות הגג, יצוין כי 2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע. 5. "תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד הזכויות". - תנאי זה יהיה להוצאת היתר בניה. 6. "התכנית החלה על המבנה נשוא הבקשה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע". - התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת כלל. 7. "באחריות המבקש לוודא שניוד הזכויות אל גג המבנה לא יהווה בדרך כלשהי פגיעה במתקנים משותפים, בגישה המשותפת אל הגג וככל שיידרש יש להטמיע על גבי הבקשה פתרונות תכנוניים חלופיים אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים". עורך הבקשה אינו מציג גישה משותפת לגג ואף לא מראה את ניוד המתקנים – על עורך הבקשה לעמוד בסעיף זה במלואו לצורך אישור הבקשה. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 22 ומס' 23 תוספת 2 חדרים מחוזקים מעבר לזכויות הבניה בשטח של 11.41 מ"ר כולל כאשר שטח בנטו בסך של 8.90 מ"ר. מרפסות גג/זיז : קומה ד', מפלס +12.40, חזית מזרחית : עבור יח"ד 22 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.80 מ', ברוחב של 8.55 מ' ובשטח של 15.40 מ"ר. עבור יח"ד 23 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.80 מ', ברוחב של 8.55 מ' ובשטח של 15.40 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסת המוצעת כמרפסת גג, כאשר חלק ממנה הינה מרפסת זיז – על		

עורך הבקשה לחשב רק את מרפסות הגג המוצעות כנדרש ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר. הריסות / עבירות בניה : בבחינת הבקשה נמצאו בינויים רבים שלא נמצא לגביהם היתר, בנוסף עורכת הבקשה מסמנת חלקית ע"ג ההרמוניקה, כך שהמוצע גובל במצג שווא – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב. אישור שימור : לא נדרש. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : האומנם הבקשה אינה עומדת בכל סעיפי מדיניות מ"ע לניוד זכויות, אך בבחינת ר"צ את המוצע וצילומי הבניין הקיים כולל הטופוגרפיה הקיימת, התכנון המוצע משתלב עם השפה האדריכלית המקורית של הבניין ובטופוגרפיה הקיימת כך שתוספת הקומה החלקית נמצאת בחלק הגבוה של הבניין עם הרחוב ועומד במבחן שיקולים תכנוניים, אדריכליים ושוויוניים. עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	08/07/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בדבר נידוד שטח תוספת מהצד לגג הקלה בדבר בניית ח. מחוזק על הגג הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה מקו בניין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

האומנם הבקשה אינה עומדת בכל סעיפי מדיניות מ"ע לניוד זכויות פרט לשטחים החורגים מהמותר.

בבחינת ר"צ את המוצע וצילומי הבניין הקיים כולל הטופוגרפיה הקיימת, התכנון המוצע משתלב עם השפה האדריכלית המקורית של הבניין ובטופוגרפיה הקיימת כך שתוספת הקומה החלקית נמצאת בחלק הגבוה של הבניין עם הרחוב ועומד במבחן שיקולים תכנוניים, אדריכליים ושווייוניים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי : בשיחה שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה בוצע חישוב שטחים במקביל, סוכם כי השטחים החורגים יצומצמו לכדי המותר על מנת שהבקשה תאושר – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע בסך של 16.28 מ"ר (8.14 מ"ר לכל יחיד).

ניוד זכויות :

מותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר :

2. "במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיק, טרם משלוח הודעות ואו ביצוע הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת

זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה ניווד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לניווד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה ניווד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך".

עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל ל-2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע.

4. "הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין".

עורך הבקשה המציא חתימות בסך של 2/3 מהחלקה כאשר אין בהם 100% מדירות הגג, יצוין כי 2 יח"ד עליונות נוספות בחלק המערבי מאחר ומימשו את הרחבת הבניה לצדדים כפי המותר בתב"ע.

7. "באחריות המבקש לוודא שניווד הזכויות אל גג המבנה לא יהווה בדרך כלשהי פגיעה במתקנים משותפים, בגישה המשותפת אל הגג וככל שיידרש יש להטמיע על גבי הבקשה פתרונות תכנוניים חלופיים אשר יהיו מקובלים על כלל הדיירים".

עורך הבקשה אינו מציג גישה משותפת לגג ואף לא מראה את ניווד המתקנים – על עורך הבקשה לעמוד בסעיף זה במלואו לצורך אישור הבקשה.

מרפסות גג/זיז :

קומה ד', מפלס +12.40, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה לחשב רק את מרפסות הגג המוצעות כנדרש ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר.

הריסות / עבירות בניה :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2017/0395.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות, תוספת מעלית חיצונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוף מודיעין השקעות בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

נרקיס 10 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
235911	תחילת תוקף	17/12/2016			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה :

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 1996/09/08 ב-ת.ב. 01.204/1994 עבור "תוספת מרפסת סוכה", בהיתר זה אושרו 4.35 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 1995/03/12 ב-ת.ב. 00.204/1994 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 40.60 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 8.52 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 2.50 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 1968/05/07 ב-ת.ב. 00.406/1967 עבור "הרחבת דירה בקומת הגג", בהיתר זה אושרו 54.82 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן 3 קומות ובו 8 יח"ד המשמש למגורים, הבקשה מוצעת ברחוב נרקיס 10, בשכונת רחביה
גוש : 30043 חלקה : 63.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות :

קומת קרקע מפלס 0.00 :

חזית צפונית :

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

הריסת גדר קיימת והרחבתה עד לגבול מגרש.

הנמכת ריצוף קיים בכניסה לבניין והקמת 2 מדרגות נוספות.

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע הריסת מרפסת בחזית הבניין.

חזית מערבית :

מוצע הריסת מחסן קיים.

הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1.

קומה א' מפלס +3.68 :

חזית צפונית :

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

קומה ב' מפלס +7.33 :

חזית צפונית :

מוצע בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה.

מוצע הריסת בינוי בחדר מדרגות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

מוצע הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי.

קומה ג' מפלס +10.56 :

מוצע תוספת קומה נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות ופיר מעלית בחזית המזרחית.

קומה ד' מפלס +13.74 :

מוצע תוספת קומה נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז לא מקורות ופיר מעלית בחזית המזרחית.

קומת יציאה לגג מפלס +16.85 :

מוצע הגבהת חדר המדרגות עם יציאה ישירה לגג.

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

1. " הקלה בקו בניין - עבור בניית מעלית חיצונית בחזית מזרחית של המבנה ".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2018/01/09 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא לדיון פנימי לצורך בחינת הפתרון החיזוק החיצוני המוצע ביחס לתב"ע או לחילופין לחייב את המבקשים כך שהחיזוק יהיה מתוך המבנה עפ"י החלטת ועדת השימור. "וועדת השימור סבורה כי החיזוק הפנימי נכון ומתאים למקרה זה במבנה לשימור. ועדת השימור מבקשת מהוועדה המקומית לבחון את פתרון החיזוק המוצע ביחס לתב"ע."	07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציאו מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". - על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. - עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה	

מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה. - הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". החלטה שמורה בארכיב אופטי. - ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. - ביום 20.11.2024 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בניית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה". - בעת מילוי תנאים להיתר, נדרשו המבקשים בהמצאת אישור סופי של מחלקת השימור לצורך הוצאת היתר בניה עפ"י החלטת הוועדה. בבדיקת מחלקת השימור את התכנית הסופית, נמצא כי		

החזוקים המוצעים הינם בשונה מהבקשה שאושרה בפתיחת התיק ושעלתה לוועדה עפ"י הפירוט הבא : - התקבלה חו"ד עדכנית של מחלקת השימור ביום 02.07.2025 ובה דחיית מחלקת השימור לחזוקים המעובים המוצעים בבקשה אשר דורשים פירוק של האבן. - מאחר והמבקש אינו מקבל אישור סופי של מחלקת השימור כתנאי להמצאת היתר בניה, פנתה מבקשת ההיתר ביום 2.3.2025 לוועדת הערר בטענה שהוועדה המקומית מבזה את החלטת ועדת הערר וביקשה שוועדת הערר תורה לנו על מסירת היתר הבניה לאלתר. לבקשה זו הוגשה תגובת מפורטת, במסגרתה הובהר שהוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת הערר, והקושי נעוץ בשינויים שנעשו בבקשה להיתר ביחס לבקשה שקיבלה את אישור השימור. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 30.07.2025 במעמד הצוות המקצועי של מחלקת השימור והמחלקה המשפטית המייצגת בוועדת ערר בה העלו את טענות הסיבה לדחייה של החזוקים המוצעים בשונה מפתיחת התיק ובניגוד להוראות התכנית. בוועדה זו הוחלט : "לדחות את ההכרעה, הבקשה תואמת תבע מפורטת פרט למעלית. נדרש אישור שימור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בניה, התברר כי אין התאמה של החזוקים שהוגשו בפתיחת התיק, כעת מוצעים רחבים ועבים יותר הדורשים פירוק והרכבה של החזית לשימור. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קיום דיון בוועדת השימור. לאחר קבלת החלטה בוועדת השימור התיק יוחזר לדיון פנימי לקבלת החלטה". - התיק נידון בוועדת שימור מיום 23.11.2025 ובה הוחלט : "וועדת השימור סבורה כי החזוק הפנימי נכון ומתאים למקרה זה במבנה לשימור. ועדת השימור מבקשת מהוועדה המקומית לבחון את פתרון החזוק המוצע ביחס לתב"ע." - כעת, התיק מובא לדיון פנימי לצורך בחינת הפתרון החזוק החיצוני המוצע ביחס לתב"ע או לחילופין לחייב המבקשים כך שהחזוק יהיה מתוך המבנה עפ"י החלטת ועדת השימור.		
	30/07/2025	דיון בוועדת משנה

ממתין לאישור של אילנית טרם הפצת החלטה הבקשה תואמת תבע מפורטת פרט למעלית. נדרש אישור שימור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בניה, התברר כי אין התאמה של החיזוקים שהוגשו בפתיחת התיק, כעת מוצעים רחבים ועבים יותר הדורשים פירוק והרכבה של החזית לשימור. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קיום דיון בוועדת השימור. לאחר קבלת החלטה בוועדת השימור התיק יוחזר לדיון פנימי לקבלת החלטה.		: לדחות את ההכרעה
מובא להכרעת הוועדה. התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה, באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.	14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיצוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג.		

עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. ביום 20.11.2024 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בניית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה."		

- בעת מילוי תנאים להיתר, נדרשו המבקשים בהמצאת אישור סופי של מחלקת השימור לצורך הוצאת היתר בניה עפ"י החלטת הוועדה . בבדיקת מחלקת השימור את התכנית הסופית, נמצא כי החיזוקים המוצעים הינם בשונה מהבקשה שאושרה בפתיחת התיק ושעלתה לוועדה עפ"י הפירוט הבא : ההרמוניקה שקיבלה בזמנו אישור שימור והמבוקש בהרמוניקה העדכנית ההבדל בין ההרמוניקה שהוגשה למחלקת השימור בשנת 2018 לבין ההרמוניקה הנוכחית, הוא בגודלם ובהיקפם המאסיבי של עמודי החיזוק, שבעטיים יידרש פירוק נרחב של קירות לשימור וזאת בניגוד לבקשה שקיבלה את אישור השימור, שם התבקשו עמודי חיזוק מעטים, מינימאליים, קרובים לצד הפנימי של הקיר, ושבעניינם אומצה בהחלטת כב' ועדת הערר עמדתה של הוועדה המקומית לפיה ניתן לבצע את החיזוקים ללא כניסה לדירות המתנגדים. כעת מוצעים עמודים חדשים ורחבים שיצריכו פירוק והרכבה כמעט של כל המבנה, ושלא היו בפני מחלקת השימור עת ניתן אישור השימור, עלולים בסבירות גבוהה לגרום לנזק בלתי הפיך למבנה לשימור, ובמיוחד לגוש הקדמי שככל הנראה לא ישרוד, לדעתו של הצוות המקצועי במחלקת השימור. הוראות התב"ע החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין "קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יח"ד מרבי והוראות השימור". תכנית 235911 (מפורטת החלה בחלקה) : סעיף 4.1(יא)(4) הקובע כי לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. סעיף 4.1(יא)(12) הקובע כי לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש. סעיף 4.1(יא)(13) הקובע כי חיזוק קונסטרוקציה של בניין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו. סעיף 4.1(יג)(5) סטייה ניכרת הקובע כי הוראות השימור על פי סעיף יא' בתכנית זו והוראות הריסה על פי סעיף ט' בתכנית זו		

הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת. תב"ע 184523 (דרום נחלאות) : סעיף 6.2(12) קובע כי לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש. סעיף 6.2(13) קובע כי חיזוק קונסטרוקציה של בנין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו, לא ניתן לאפשר חיזוקים חיצוניים בבניין לשימור, ולא ניתן לאפשר גמישות בהקשר זה בנוגע לקווי הבניין ולא ניתן יהיה לבקש הקלה בנושא זה בשלב היתר הבניה . סעיף 6.5(2)(א) קובע כי החזיתות הפונות לרחוב, אלמנטים אדריכליים וחזיתות אחרות שזוהו לשימור, הינן לשימור ולא יותרו בהן שינויים. שינויים מזעריים בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות אחרות שיוגדרו לשימור יותרו רק במידה והשתכנע מהנדס העיר כי הם כורח פונקציונלי. סעיף 6.20(6) סטיה ניכרת קובע כי הוראות השימור סעיף 6.1 ו-6.2 וכן רשימת השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. - התקבלה חו"ד עדכנית של מחלקת השימור ביום 02.07.2025 ובה דחיית מחלקת השימור לחיזוקים המעובים המוצעים בבקשה אשר דורשים פירוק של האבן. - מאחר והמבקש אינו מקבל אישור סופי של מחלקת השימור כתנאי להמצאת היתר בניה, פנתה מבקשת ההיתר ביום 2.3.2025 לוועדת הערר בטענה שהוועדה המקומית מבזה את החלטת ועדת הערר וביקשה שוועדת הערר תורה לנו על מסירת היתר הבניה לאלתר. לבקשה זו הוגשה תגובת מפורטת, במסגרתה הובהר שהוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת הערר, והקושי נעוץ בשינויים שנעשו בבקשה להיתר ביחס לבקשה שקיבלה את אישור השימור. ביום 11.5.2025 ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר, עמית אופק, שקיבל את עמדת הוועדה המקומית עפ"י הפירוט הבא : 1". וועדת הערר אינה מוסמכת לאכוף את החלטותיה. 2. שלא התקיים דיון חוזר בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 09.09.2021 על המשיבה לקיים את הדיון וליתן החלטתה, ועל החלטה זו רשאית המשיבה להגיש לערר. 3. הדיון החוזר צריך להתקיים לאחר עמדת המשיבה בתנאים שנקבעו למתן היתר. יחד עם זאת אם המשיבה סבורה כי נפל פגם באחד מהתנאים שנקבעו לצורך מתן היתר תדון הוועדה גם אם לא עמדת המשיבה באותו התנאי ותקבל החלטה גם בנוגע		

לטענות לאותו תנאי ועל היחלטה זו רשאים המבקשים להגיש ערר". על כן, התיק מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.		
לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו . לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בנית ממ"ד, ניתן אישור שפי"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה.	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : לאחר העברת התיק לגורמים הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה עורך הבקשה מול מחלקת שפי"ע ואגרונום של שפי"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממ"ד הניתן לפי תב"ע יפגע בעץ הסמוך ולכן יש לעקור אותו. לעניין שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף "עקירת עצים", סעיף זה אינו מעוגן בסטייה ניכרת. לעקירת העץ פורסמה הקלה ייעודית.	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות: משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 235911 תחילת תוקף: 17/12/2016 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה.	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

- התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציאו מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומו של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למאות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל		

הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. לאחר העברת התיק לגורמים, הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממד לפי תבע יפגע בעץ הסמוך כאשר שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף לעניין עקירת עצים אך אינו מעוגן בסטייה ניכרת ויש לפרסם הקלה ייעודית לכך. סעיף 4.1 י"ב : "שמירה על עצים בוגרים : כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם". ביום 07.08.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה נוספה ההקלה הבאה : "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד". תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/09/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל	

על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות: משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
1. "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד"	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין המעלית - וועדת המשנה אישרה בדיון קודם כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי, עפ"י החלטת וועדת ערר נקבע שעל הוועדה המקומית לבחון שוב את המיקום המיטבי למעלית. הוסרה התנגדות של מר חצרוני מקומת הקרקע (מגיש הערר). הוועדה בחנה ומצאה כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי (כפי שסברה הוועדה בדיון הקודם) יצוין כי המיקום אושר ע"י מחלקת השימור והומלץ ע"י הצוות המקצועי. לעניין חדר המדרגות – הוועדה מחליטה לשוב על החלטה קודמת, גרם המדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם. מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	21/06/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מובא להכרעת הוועדה : הבקשה המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 נושאים : מיקום המעלית : מאחר והעורר הגיע להסדר מול המבקש ע"י החלטת מפקחת בתים משותפים, האם ניתן לאשר מיקום המעלית כפי שאור ע"י הוועדה הנכבדה מיום 02.08.2020. יציאה לגג : האם ניתן לבטל את החלטת וועדת המשנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לגג דרך חדר מדרגות המשותף לכלל דיירי הבניין. יובהר כי עפ"י נספח הבינוי חדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג. (באם תחליט הוועדה לאשר את הבקשה, הקוד יהיה לאשר בכפוף). חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	31/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 184523 תחילת תוקף :	31/05/2023	חוות דעת תכנונית

14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים דברי הסבר : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד		

למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
א. יועץ הנגישות ייתן דעתו לעובדה שדירה מספר 3 משמשת את משרד הביטחון עבור אנשים עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה . ב. יש לקבל את אישור כבאות כתנאי להיתר. העררים נסגרים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי .	09/09/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים . מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו. על כן חזר התיק לדיון פנימי. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בדיון שהתקיים ביום 8.3.2020, בחנה את הבקשה וקיימה דיון פנימי נוסף מחליטה לקבל מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים	02/08/2020	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ובתנאים. התוספת המבוקשת תואמת תכנית בלבד המעלית והפתח אותו מבוקש להכשיר (הפיכת חלון לדלת) שהוא פתח שפרץ המתנגד . מבחינה קניינית יש הסכמות של 2/3 בעלי הדירות ולכן על פי מדיניות הוועדה ניתן לאשר את הבקשה . הבקשה לבניית 4 יח"ד - תואמת תכנית והועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה . לעניין המעלית - הוועדה סבורה כי מיקום המעלית הוא המיקום הראוי ביותר מבחינה תכנונית . הועדה רואה חשיבות להנגשת הבנין. יובהר כי מיקום המעלית גם קיבל אישור שימור. המתנגד -רוני רחמים טען שהבניה תפגע בכניסת אור ואויר לדירתו. טענתו נבחנה ונמצא כי לא תהייה פגיעה בלתי סבירה במתנגד ולאחר עריכת איזון בין האינטרסים של הצדדים הוועדה מאשרת את המעלית המבוקשת. לעניין פריצת הפתח - הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית. יחד עם זאת מאחר שאין חתימה של המתנגד על הבקשה - הבקשה נדחת. הבקשה תתוקן בהתאם ויסומן חלון ולא דלת. מובהר כי במידה והמבקש ימציא חתימה פוזיטיבית של המתנגד הבקשה תוחזר לדיון. ההתנגדות לעניין יציבות הבנין- התקבל אישור ע"פי נוהל בקרה הנדסית ב- 28.7.2019 בהתאם להוראות התכנית . לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים , הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהייה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם . היציאה לגג תהייה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. הוועדה קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור מורשה נגישות. לעניין אישור מתקן האשפה – הועדה קובעת כי הפתרון המוצע מותנה באישור אגף תברואה . תנאים לקבלת היתר רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין		
הבקשה תשובץ לוועדה משנה .	05/07/2020	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא לצורך קבלת הכרעה סופית מהמפורט לעיל.	25/06/2020	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
דברי הסבר :	25/06/2020	חוות דעת תכנונית

התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. כעת פנה בא כוחו של אחד המבקשים (עו"ד שרון אבני) כי התקבלה החלטה של רשם בתים משותפים בתאריך 13.05.2020 "לאור הנסיבות ולוח הזמנים שנקבע בהחלטת המפקחת, מבוקש כי וועדת המשנה תדון לגופה של הבקשה להיתר ותיתן את החלטתה התכנונית בדחיפות המרבית. מובן, כי החלטה זו תומצא למפקחת וזו תכריע את הסוגיה הקניינית בהסתמך על החלטה זו". כעת התיק מובא לצורך "קבלת הכרעה סופית" לפי דרישת הממונה על המחלקה, לאחר שהוצג בפניו החלטת רשם בתים משותפים ומכתב פנייה של בא כוח אחד המבקשים עו"ד שרון אבני.		
בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה.	08/03/2020	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: התנגדויות: במספר סעיפי ההתנגדויות הועלו כמה נושאים שניתן עבורם מענה היות והבקשה תואמת את נספח הבינוי פרט למעלית. ישנם התנגדויות המהוות התנגדויות קנייניות שאין בסמכות הוועדה לדון בהם. יצוין: מוצע בבקשה בקומת הקרקע בפינה הדרומית מערבית פריצת פתח מדלת לחלון בקומת הקרקע ביח"ד מס' 1 אשר היא דירתו של אחד המתנגדים. פריצת מחלון לדלת כבר קיימת בפועל, המבקש בתכנית מעוניין בהכשרת הפתח הקיים לטובת המתנגד. יש לזמן את המתנגדים. שטחי בניה: * שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. * שטחי שירות - עורך הבקשה חורג מסך שטחי השירות המותרים, על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי.	28/08/2019	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

* על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מעליות : על עורך הבקשה להוכיח כי שטח פיר המעלית בקומת הקרקע עומד בסך שטחי השירות הניתנים מכוח התב"ע. פתחים : דירה מס' 1 בקומת הקרקע, על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. מרפסות גג : קומת יציאה לגג - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז מקורות : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות בבקשה.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 235911 תחילת תוקף 17/12/2016 אזור מגורים ג'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 4.1(ג) לעניין קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יח"ד מרבי, הוראות השימור." המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט למעלית המוצעת בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין (ראה סעיף מעליות). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 מנחה פרט לעניינים מס' יח"ד, מס' קומות, גובה, קווי בניין, שימור, הריסות ונסיגות : - מותר עפ"י נספח, קומת קרקע מפלס 0.00 : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים והפיכתו לממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת סגירת מרפסות, תוספת 2 מדרגות נוספות בפיתוח, ותוספת 2 מדרגות בחדר מדרגות המשותף.	07/08/2019	חוות דעת תכנונית

חזית מערבית : הריסת מחסן הבנוי בפיתוח. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית : מוצע הריסת סגירת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). חזית דרומית מזרחית : מוצע הריסת סגירת מרפסת בחזית הבניין – כמותר. חזית מערבית : מוצע הריסת מחסן קיים – כמותר. הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1, הרחבת החלון הינה בדירה של המתנגד ללא אישורו לכך – לא ניתן לאשר. - מותר עפ"י נספח, קומה א' מפלס +3.68 : חזית צפונית : תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת סגירת מרפסות. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית : הריסת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ב' מפלס +7.33 : חזית צפונית : תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת בינוי בחדר מדרגות המשותף.		

פנים : פריצת פתח והרחבה ליח"ד מס' 7. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית : הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה - הריסת בינוי בחדר מדרגות. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו. הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי. - מותר עפ"י נספח, קומה ג' מפלס +10.56 : תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 9, 10), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיז חצי מקורה. - מוצע בבקשה : תוספת קומה : נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות – כמותר. חזית מזרחית : פיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ד' מפלס +13.74 : תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 11, 12), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיז מקורה. - מוצע בבקשה : תוספת קומה : נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז מקורות – כמותר. חזית מזרחית : ופיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר לפי נספח, קומת יציאה לגג מפלס +16.85 : יציאה מחדר המדרגות המשותף לגג מרוצף המהווה מרפסת גג בחלקו הדרומי של המבנה. - מוצע בבקשה :		

הגבתה חדר המדרגות המשותף, יציאה ישירה לגג מרוצף המהווה מרפסת גג - כמותר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 "תוספת הבניה בחזית הבניין האחורית תבוצע בהינף אחד, תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". עורך הבקשה מציג בבקשה בניה בהינף אחד – כמותר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2019 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצע בחזית מזרחית: מעלית הסמוכה לחדר המדרגות עבור קומות ב', ג' ו- ד' מעבר לקו הבניין, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). שטחי בניה: - שטח עיקרי: מותר לפי תב"ע: שטח עיקרי בסך 887 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 290.88 מ"ר. חישוב: $290.88 \text{ (מוצע)} + 257.36 \text{ (קיים)} = 548.24 \text{ מ"ר}$, השטח המוצע והקיים האומנם עומד במותר אך עורך הבקשה איננו מחשב את כל הבינוי בחלקה – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים. - שטחי שירות: מותר לפי נספח: שטחי שירות בסך 47 מ"ר. מוצע בבקשה: שטחי שירות בסך 159.94 מ"ר. חישוב: $159.94 \text{ (מוצע)} + 5.52 \text{ (קיים)} = 165.45 \text{ מ"ר}$, עורך הבקשה חורג על פניו מסך שטחי השירות המותרים - על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מס' יח"ד:		

מותר לפי נספח: 4 יח"ד חדשות, סה"כ 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-8 קיימות, סה"כ 8 יח"ד – כמות. מס' קומות: מותר לפי נספח: 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות. מוצע בבקשה: 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות – כמות. גבהים: מותר לפי נספח: גובה בניה של 19.56 + מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06 +. מוצע בבקשה: גובה בניה של 19.56 + מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06 +, התואם את נספח הבינוי – כמות. ממ"ד: מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בחזית הצפונית. מוצע בבקשה: בחזית הצפונית עמודה של 5 ממדי"ם בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין – כמות. ח. מחוזק: מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי: ח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה: 2 חדרים מחוזקים ב-2 יח"ד באגף הדרומי תואם את נספח הבינוי – כמות. מעליות: מוצע בבקשה: מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה רביעית הנותנת מענה עבור 3 קומות מעבר לקו בניין בחזית צדית. יצוין: המעלית המוצעת חוסם חלון אמבטיה בקומת בקרקע ובקומה א', לאחר בירור עם עורכת הבקשה נאמר כי ישנו הסכם בין בעלי הדירות למבקש על חסימות אלה אע"פ שהם מתנגדים לתכנית מסיבות אחרות. בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ואף התב"ע הנ"ל מבטלת את תכנית 5022 א (תב"ע למעליות). לפי תקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) הגדלת סטייה בקו בניין, "פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים" ניתן לאשר פרט ל-3 תנאים: א. היות ותכנית 5022 א מבוטל נדרש פרוסום הקלה לעניין בניית		

מעלית מעבר לקו בניין – בוצע. ב. היות והמעלית מוצעת על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות בעלי הזכויות דהיינו: 5 בעלי זכויות – בוצע. ג. הוכחת שטח שירות הניתן למעלית – עורך הבקשה נדרש להציג הוכחה זו. מרפסות גג: - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר – כמותר. - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז לא מקורות: - מותר לפי נספח קומה ד' מפלס +13.74 : מרפסות גזיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ד' מפלס +13.74 : מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר – כמותר. מרפסות זיז מקורות: - מותר לפי נספח קומת קרקע מפלס 0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומת קרקע מפלס 0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה א' מפלס +3.68 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומה א' מפלס +3.68 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר.		

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 24/12/2018 ע"י גב' גלינה ספיבק. יש לבצע תשלום עבור 2 לחניות בחניון גימנסיה ולקבל אישור סופי של הסדרי תנועה בתנאים להיתר. פתחים : מוצע בקומת הקרקע מפלס 0.00 בחזית המערבית : דירה מס' 1, פריצת פתח מחלון לדלת, עורך הבקשה איננו מציג חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה ואף בעל הדירה הינו מתנגד – על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 27/03/2018 ע"י אדרי' אביגיל בן שמחון. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. חיזוק מבנים : התקבל אישור חיזוק מבנים וחז"ד הנדסית בתאריך 28/07/2019 ע"י מהנדס דייגו פרסובסקי. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת ואמת ברובה הגדול את נספח הבינוי פרט למעלית, התקבל אישור מחלקת השימור למעלית המוצעת ממחלקת השימור לאחר דיונים רבים בעניין - אין מניעה לאשר את הבקשה פרט לתיקונים הנדרשים בסעיפים לעיל. התנגדויות : על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות. לטענת המתנגדים : * "אם תאושר הבניה בכדי להגיע לדירתי יהיו 6-7 מדרגות במקום 1 הקיימת". - עפ"י המוצע בבקשה מבוקש הנמכת ריצוף קיים ויצירת עוד 2 מדרגות כך שיהיו 3 מדרגות. * "שביל הגישה לדירתי יקטן ל-90 ס"מ במקום 2.20 מ' הקיים". - עפ"י המוצע בבקשה מוצעת הריסת גדר קיים והרחבתה.		

* "התכנית המבוקשת תגזול שטח ציבורי השייך לבעלי הדירות עבור המעלית". - עורך הבקשה מציג 2/3 חתימות בעלי זכויות כנדרש לבניה בשטח משותף. * "כידוע תשלום על אחזקת מעלית חל על כל דיירי הבניין ונדרש לשלם 150 שח בחודש". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "לצורך ביצוע התכנית יהיה על המבקש להיכנס לדירות פרטיות". - ישנם כמה כיוונים שניתן לבנות דרכם. * "בתקופת העבודה ערך הדירות ירד ויגרם נזק כספי". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "נאמר לנו כי שביל הכניסה הצר בנרקיס 10 יאלצו לשבור את הגדרות בגדר ההפרדה ולפגוע בגינה שלנו". - בתכנית הנ"ל מוצע הריסת הגדר ובנייתה מחדש בגבול החלקה כמותר לבעלי החלקה המבוקשת. * "המעלית המתוכננת תהיה מטרים ספורים מהחלונות שלנו ויהווה לנו בעתיד רעש". - לאחר בחינת המיקום למעלית ע"י מחלקת השימור זהו המקום היחיד שניתן לבצע ופוגע בחזית כמה שפחות. * "תוספת הקומות תפגע ביופי ובאופי של הרחוב". - הבקשה תואמת תב"ע. * "המעלית המוצעת תחסום את האור והאוויר לחדר השינה שלנו". - המעלית מוצעת ע"ג חלונות של השירותים, לאחר בחינת התלונה המעלית איננה סוגרת כלל שום חלון של חדר שינה. * "אנו דורשים שלא תעשה בניית עמודים לחיזוק הבניין באופן שמפריע לחלונות או לפתחים". - לפי תכנית חיזוק המוצעת והמאושרת (אישור חיזוק מבנים) ניתן לראות כי החיזוקים הנדרשים הינם בתוך הקירות הקיימות ללא כל הפרעה כזו או אחרת. * "התקנת המעלית באופן חיצוני לבניין תכער את המראה המסורתי של הבניין". - התקבל אישור מחלקת השימור על המעלית המוצעת לאחר דיונים רבים, היות והמבנה הינו לשימור.		

* "הבניה הינה ישנה מאוד וישנו חשש כי תוספת הקומות החדשות יגרמו לעומס כבד מדיי על הבניין". - עורך הבקשה הציג כתנאי לדיון אישור חיזוק מבנים המאשר את העומסים של 2 קומות נוספות. * "תוספת הקומות ויח"ד יגרמו לעומסים בתשתיות". - עורך הבקשה נדרש בהליך תנאים להיתר להציג אישורים של הגורמים הרלוונטיים. * "מותר למבקש לבנות רק על הגג המוצמד לדירתו והוא מציג בניה על שטחים משותפים". - הבניה תואמת תב"ע, הבינוי ע"ג השטח המשותף תואמת תב"ע והיא עבור ממדיים, מוצע חתימות של 5/8 בעלי עניין בקרקע המהווים 2/3 כנדרש. יש לזמן את המתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור רשות העתיקות	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	8
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	11
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13
	אישור שירותי הכבאות	14
	אישור יועץ נגישות המתייחס ליח"ד מס' של משרד הביטחון עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה	15
	יש להציג ב- 3 הסופיות פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי	16
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	17

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא לדיון פנימי לצורך בחינת הפתרון החיזוק החיצוני המוצע ביחס לתב"ע או לחילופין לחייב את המבקשים כך שהחיזוק יהיה מתוך המבנה עפ"י החלטת ועדת השימור.

"וועדת השימור סבורה כי החיזוק הפנימי נכון ומתאים למקרה זה במבנה לשימור.

ועדת השימור מבקשת מהוועדה המקומית לבחון את פתרון החיזוק המוצע ביחס לתב"ע".

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1990/0597.11</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות לשיפור נגישות, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ובניית פרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוקאשוילי מאמוקה
עורך הבקשה	אדריכל כהן ארי
מתכנן השלד	בורביע ויקטור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

תמיר שמואל 62, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3398/5	תחילת תוקף	26/11/1990			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 12/05/1992 בת.ב. 00.597/1990 עבור "בניית שלושה בנינים חדשים למגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 11.3,550 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 420.81 מ"ר למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 04/02/1998 בת.ב. 03.597/1990 עבור "בניית גגון רעפים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 21 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 12/03/2002 בת.ב. 05.597/1990 עבור "בניית מחסן והגדלת מטבח", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 15.97 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 9.22 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. ברחוב תמיר שמואל 62 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31338 חלקה : 116.

מצב מוצע :

קומה 3- מפלס 6.14- :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה ופרגולה.

חזית דרומית :

מוצעת פרגולה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 13.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 116.

הליך פרסומי ומשלוח הודעות בוצע בתיק לפי סעיף 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את תוספת הבניה אך אין לאשר כניסה משטח משותף היות ויש חשש ליח"ד נוספת, את הפרגולות יש להציע מכח תקנות הפטור. שטחי בניה :

על עורך הבקשה להבהיר שתוספת הבניה בקרקע המבוקשת מוצמדת למבקש. פרגולה : על עורך הבקשה להסיר את הפרגולות המוצעות ולהציע מכח תקנות הפטור. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה נדרש : - להסיר פתח כניסה לתוספת הבניה משטח משותף. - יש לחשב שטח מקורה כעיקרי מוצע. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398 ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62'	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

* תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/02/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : עבור מגרש מס' 502 מכח תכנית 3398 ב' סך של 500,5 מ"ר שטח מירבי. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 20.09 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי את שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שניתנו מעבר לזכויות) ובהם נמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש עבור כל יחיד בחלק היחסי של 35.30 מ"ר. 20.09 מ"ר (מוצע) > 35.30 מ"ר המותרים – אין מניעה לאשר. - על עורך הבקשה להבהיר שתוספת הבניה בקרקע המבוקשת מוצמדת למבקש. פרגולה : מוצע בבקשה : קומה 3- מפלס 6.14-, חזית צפונית, דרומית :		

בניית שתי פרגולות בשטח של 32.10 מ"ר. - על עורך הבקשה להסיר את הפרגולות המוצעות ולהציע מכח תקנות הפטור. אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה. - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את תוספת הבניה המוצעת אך אין לאשר כניסה משטח משותף היות ויש חשש ליח"ד נוספת ולכן הכניסה תיחיה מיח"ד וכן ניתן לאשר את גג הרעפים היות ונסתר מהרחוב. — על עורך הבקשה נדרש : - להסיר פתח כניסה לתוספת הבניה משטח משותף. - יש לחשב שטח מקורה כעיקרי מוצע. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את תוספת הבניה אך אין לאשר כניסה משטח משותף היות ויש חשש ליח"ד נוספת, את הפרגולות יש להציע מכח תקנות הפטור.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להבהיר שתוספת הבניה בקרקע המבוקשת מוצמדת למבקש.

פרגולה :

על עורך הבקשה להסיר את הפרגולות המוצעות ולהציע מכח תקנות הפטור.

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה נדרש :

- להסיר פתח כניסה לתוספת הבניה משטח משותף.

- יש לחשב שטח מקורה כעיקרי מוצע.

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2014/0164.04</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים הכוללת שיפורים אדריכליים ללא שינויים במעטפת הבניין החיצוני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לנדאו יואל
עורך הבקשה	אדריכל עזרן ירון
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הנביאים 19 , גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30052	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30052	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10/10/2016 בת.ב. 2014/0614.00 עבור "תוספת בניה ושינויים בבניינים קיימים" בהיתר זה אושרו 507.3 מ"ר לשטחים עיקריים, 186.2 מ"ר לשטחי שירות, ו- 113 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר ב- 3 מבנים קיימים.

מבנה a במרכז החלקה בן 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית.

מבנה b יושב על גבול החלקה בפינה צפון מערבית בן 3 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית חלקית,
מבנה c יושב על גבול חלקה בפינה צפון מזרחית בן 2 קומות מעל הכניסה כולל חלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית.

מבנים אלו משמשים למגורים ופונקציות ציבוריות ברחוב הנביאים 19 בשכונת גאולה, גוש : 30052 , חלקה : 5134.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 3.13- :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה הכולל ממ"ד, מבואת כניסה, מחסנים, חדרי מערכות, חדר מועדון דיירים ומקווה.

חזית דרומית :

מוצע הקמת גדרות פיתוח כולל מדרגות חיצוניות פתוחות לקומת הקרקע וריצוף הקרקע.

חזית מזרחית (פנימית) :

מוצע תוספת בניה הכולל אחסנה וחדרי מערכות וכן מוצע חצר כלואה ב- 4 קירות ושטח מקורה למעבי מזגנים.

חזית מערבית :

מוצע שטח מקורה למעבי מזגנים.

שינויים פנימיים :

מוצע שינוי מיקום מחסן תת-קרקעי ובינוי בריכה בתת-הקרקע.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

מוצע שינויים בפיתוח כולל מדרגות לקומת מרתף, גדרות, קירות תמך וכן הריסה ושינויים פנימיים.

שינוי 2 מקומות חניה המאושרים בהיתר קודם.

קומה א', מפלס 4.78+ :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים.

חזית מערבית :

עבור בנין a מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

חזית מזרחית :

מוצע הרחבה והשלמת ח. מדרגות משותף.

קומה ב', מפלס 8.91+ :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים.

חזית מזרחית :

עבור בנין a מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג' , מפלס +13.03 :

מוצע שימוש בחללים קיימים ובחזית הדרומית מוצע הריסת הבריכה ושינויים פנימיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "6% הקלה בשטחים".

2. "2.5% הקלה עבור תוספת קומה".

3. "בניה בקו אפס לכיוון רחוב הנביאים בקומה 1-".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 29/07/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5134.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	קווי בניין :
	חזית דרומית (אחורית) :
	מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין אחורי עבור מדרגות חיזוניות פתוחות לירידה לקומת המרתף כולל גדר ורחבה מרוצפת.

עפ"י סעיף 4.09.9 לתקנות בניה במרווחים ניתן לבנות מדרגות חיצוניות שאינן מקורות עבור ירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס 3.135- ומגיע למפלס ה- 0.00+ ללא פודסט, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' העולה על 1.5 מ' המותרים דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מדרגות המוצעות ולעמוד במותר. בנוסף, עפ"י סעיף 4.09.1 לתקנות בניה במרווחים תותר בנית גדר עד גובה של 1.5 מ', עורך הבקשה אינו מסמן מפלסים לגובה הגדר אך בבחינת הבקשה נראה כי בנית הגדר מתחילה מהחצר המרוצפת בקומת המרתף עד לגובה מעקה תקני למדרגות בקומת הקרקע מכאן שגובה הגדר עולה על 1.5 מ' המותרים - על עורך הבקשה להנמיך את גובה הגדר המוצעת לגובה המותר עפ"י התקנות ולסמן מפלסי גובה. חזית מערבית (צידיית) : מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור חלל אטום ושטח מקורה למעבי מזגנים, עורך הבקשה אינו מעביר חתך במקום כך שלא ניתן לדעת את הגובה, עפ"י סעיף 4.09.5 ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בנין עבור מזגנים וחיפוי אקוסטי שגובהם אינו עולה על 1.5 מ' – על עורך הבקשה להעביר חתך המשקף את גובה השטח המיועד למעבי המזגנים ולוודא עמידה במותר עפ"י התקנות. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין עיקרי קיים. - לחשב את כל הפונקציות המוצעות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. - להסיר מהבקשה את המרפסת הכלואה ב- 4 קירות המוצעת בקומת מרתף או לחילופין ליצור אדנית במידות עומק של 60 ס"מ וגובה של 50 ס"מ. ש. שירות : על עורך הבקשה" - לצמצם את שטח שירות המוצע לכדי המותר בסך של 5 מ"ר. - לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין שירות קיים. ממ"ד :		

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.13-, חזית צפונית : מוצע ממ"ד במרווח מעבר לקו בנין קידמי בשטח של 16.31 מ"ר אשר מחושב כנדרש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח הממ"דים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים ולשנות את הממ"ד השלישי לממ"ק. מחסנים : קומת מרתף מפלס 3.13- : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המחסנים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים. מרפסות זיז : עבור מבנה a קומה א' מפלס 4.78+, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.85 מ', ברוחב של כ- 4.30 מ' ובשטח של כ- 8 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר ואף לא פורסמה הקלה בנדון. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המוצעת יחד עם המרפסת הצמודה לה המאושרת בהיתר קודם – על עורך הבקשה : - לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון. - לחשב את שטח המרפסת המאושרת בהיתר 614.00/2014 במניין שטח קיים. קומה ב' מפלס 8.91+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.54 מ', ברוחב של 5.24 מ' ובשטח של 7.97 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 35 ס"מ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון.		

אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להתאים ע"ג הרמוניקה את החניות בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה במדויק. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30052ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : מתאר 62, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.10.2023 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפרוט הבא :	10/12/2025	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י תקנות : - ת. סטיה ניכרת סעיף 2.5 (ב) : "תותר בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים". - ת. בניה במרווחים סעיף 4.09 : "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח : (1) : גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר. (2) : קיר תומך. (5) : מתקני אשפה לבניין, מזגנים וחיפוי אקוסטי להם... ומתקני תשתית שונים שנועדו לשרת את הבניין, ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים. (9) : מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים למשטחי חניה ולחצרות... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים". קומת מרתף, מפלס 3.13- : חזית צפונית (קדמית) : מוצע תוספת בינוי במרווח מעבר לקו בניין קידמי עבור חדרי מערכות, ממ"ד, מחסנים, חדר מועדון דיירים ומקווה, פורסמה הקלה לבינוי בקו אפס בהתאם למרבית הבניינים הקיימים ברחוב עפ"י סעיף 2.5 (ב) בתקנות סטיה נכרת כאשר בסעיף הנ"ל אין חלוקה בין בניה תת קרקעית לבין בניה מעל הכניסה. מדובר באזור שרוב הבניה בו בקו 0 – אין מניעה לאשר. חזית דרומית (אחורית) : מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין אחורי עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לירידה לקומת המרתף כולל גדר ורחבה מרוצפת. עפ"י סעיף 4.09.9 לתקנות בניה במרווחים ניתן לבנות מדרגות חיצוניות שאינן מקורות עבור ירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס 3.135- ומגיע למפלס ה- 0.00+ ללא פודסט, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' העולה על 1.5 מ' המותרים דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מדרגות המוצעות ולעמוד במותר. בנוסף, עפ"י סעיף 4.09.1 לתקנות בניה במרווחים תותר בנית גדר עד גובה של 1.5 מ', עורך הבקשה אינו מסמן מפלסים לגובה הגדר אך בבחינת הבקשה נראה כי בנית הגדר מתחילה מהחצר המרוצפת בקומת המרתף עד לגובה מעקה תקני למדרגות בקומת הקרקע מכאן שגובה הגדר עולה על 1.5 מ' המותרים - על עורך הבקשה להנמיך את גובה הגדר המוצעת לגובה המותר עפ"י התקנות ולסמן מפלסי גובה. חזית מזרחית (צידית) :		

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור קיר תמך, עפ"י סעיף 4.09.2 בתקנות בניה במרווחים תותר בנית קיר תומך – אין מניעה לאשר. חזית מערבית (צידיית): מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור חלל אטום ושטח מקורה למעבי מזגנים, עורך הבקשה אינו מעביר חתך במקום כך שלא ניתן לדעת את הגובה, עפ"י סעיף 4.09.5 ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בנין עבור מזגנים וחיפוי אקוסטי שגובהם אינו עולה על 1.5 מ' – על עורך הבקשה להעביר חתך המשקף את גובה השטח המיועד למעבי המזגנים ולוודא עמידה במותר עפ"י התקנות. שלביות ביצוע: התוכנית הנ"ל לא כוללת סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 112% ב- 4 קומות. $112\% * 1447 = 1,620.64$ (שטח החלקה) מ"ר שטח עיקרי מותר. עורך הבקשה מפרסם את ההקלות הבאות: - 6% הקלה כמותית : $6\% * 1447 = 86.82$ מ"ר. - 2.5% הקלה כמותית עבור תוספת קומה : $2.5\% * 1447 = 36.17$ מ"ר. חישוב: $1,620.64$ (מותר) + 86.82 (6% הקלה) + 36.17 (2.5% הקלה) = $1,743.63$ מ"ר עיקרי מותר. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר) : 1,616 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 1,723.82 מ"ר כאשר 1,454.50 מ"ר מעל הכניסה ו- 269.32 מ"ר מתחת לכניסה. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את השטח		

המאושר בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו, מכאן כי סך כל השטח המוצע בבקשה עומד במניין השטחים המותרים. חישוב: 1,723.82 (קיים ומוצע) > 1,743.63 (מותר) בבחינה נמצא כי: - עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע וקיים כולל עובי קירות עד 40 ס"מ. - עורך הבקשה מבקש בקומת המרתף, בחלק המזרחי מרפסת כלואה ב-4 קירות עם ריצוף כאשר אינו מונה אותה במניין שטחים עיקריים מוצעים, ככל וכן ימנה אותם יחרוג מסך שטח עיקרי המותר. על עורך הבקשה: - לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין עיקרי קיים. - לחשב את כל הפונקציות המוצעות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. - להסיר מהבקשה את המרפסת הכלואה ב- 4 קירות המוצעת בקומת מרתף או לחילופין ליצור אדנית במידות עומק של 60 ס"מ וגובה של 50 ס"מ. ש. שירות: מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : שטחי השירות הינם מעבר לאחוז המותר. שטחי שירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי 2% עבור מתקנים טכניים. מרחב מוגן, חניה, מבואות וחדרי מדרגות יחושבו עפ"י תקן. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 323.65 מ"ר כאשר 53.31 מ"ר מעל הכניסה ו-270.34 מ"ר מתחת לכניסה. שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד, מערכות טכניות, מחסנים ומבואות וחדרי מדרגות, לעניין חישוב ממ"ד ומחסנים - (ראה סעיף ממ"ד וסעיף מחסנים). מתקנים טכניים – 2% * 1,743.63 (ע. מירביל) = 34.87 מ"ר. ש. שירות מוצע עבור מתקנים טכניים : 27.49 מ"ר. חישוב: 34.87 (מותר) – 27.49 (מוצע) = 7.38 מ"ר נותרים למימוש.		

עורך הבקשה אינו מחשב את ח. החשמל בקומת המרתף בחזית הצפונית בסך של 12.06 מ"ר. לאחר שיחשב שטח זה מכח 7.38 מ"ר שירות הנותרים תהיינה חריגה של 5 מ"ר. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח שירות המאושר בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה" - לצמצם את שטח שירות המוצע לכדי המותר בסך של 5 מ"ר. - לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין שירות קיים. מס' קומות : מותר לפי תכנית מתאר 62 (אזור מגורים 2) : 4 קומות. קיים : 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : תוספת בינוי כהרחבה ללא שינוי במס' הקומות. גובה בנין : מותר לפי תכנית מתאר 62 (אזור מגורים 2) : גובה מקסימלי של בית 16.00 + מ'. קיים : גובה מקסימלי 18.45 + מ' מוצע בבקשה : תוספת בינוי כהרחבה ללא שינוי בגובה הבניין. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.13-, חזית צפונית : מוצע ממ"ד במרווח מעבר לקו בנין קידמי בשטח של 16.31 מ"ר אשר מחושב כנדרש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח הממ"דים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים ולשנות את הממ"ד השלישי לממ"ק.		

מחסנים : עפ"י תוכנית מתאר 62 : "שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית". חישוב : $8\% \cdot 1,743.63$ (שטח מותר) = 139.49 מ"ר שטח אחסנה מותר. קיים : קומת מרתף מפלס -3.13 : חזית צפונית מערבית מחסנים בשטח כולל של 43.05 מ"ר חזית מזרחית מחסנים בשטח כולל של 40.07 מ"ר בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המחסנים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -3.13 : חזית צפונית מוצע מחסנים בשטח של 27.35 מ"ר חזית דרומית מוצע חדר אחסון בשטח של 15.24 מ"ר. חישוב : 83.12 (קיים) + 42.59 (מוצע) = 125.71 מ"ר > 139.49 מ"ר מותרים. 139.49 (מותרים) - 125.71 (קיים ומוצע) = 13.78 מ"ר נותרים למימוש. מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : "בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר או תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.50 מ', ניתן לאשר מעבר ל-1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה". עבור מבנה a קומה א' מפלס +4.78, חזית מערבית :		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.85 מ', ברוחב של כ- 4.30 מ' ובשטח של כ- 8 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר ואף לא פורסמה הקלה בנדון. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המוצעת יחד עם המרפסת הצמודה לה המאושרת בהיתר קודם – על עורך הבקשה: - לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון. - לחשב את שטח המרפסת המאושרת בהיתר 614.00/2014 במניין שטח קיים. קומה ב' מפלס +8.91, חזית מזרחית: מוצעת מרפסות זיז לא מקורה בעומק של 1.54 מ', ברוחב של 5.24 מ' ובשטח של 7.97 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 35 ס"מ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 6.8.24 ע"י שלומי רוטלוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם את אישור מח' הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להתאים ע"ג ההרמוניקה את החניות בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה במדויק. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 19.1.25 ע"י אביגיל בן שמחון. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. נוהל בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית: בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה תואם תכנית המתאר, מדובר בתכנית שינויים הכוללת תוספת שטחים ושינויים		

פנימיים מהותיים. בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את רוב הבקשה פרט למדרגות וגדר הפיתוח בחזית הדרומית בקומת הקרקע למרתף, לתקן את אופן חישוב השטחים בין הקיים למוצע ולצמצם שטחי שירות החורגים. בנוסף, יש לצמצם את מרפסות זיז המוצעות בבניין a לכדי המותר או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית. התקבל אישור מחלקת השימור לבקשה זו - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
6% הקלה בשטחים 2.5% הקלה עבור תוספת קומה בניה בקו אפס לכיוון רחוב הנביאים בקומה 1-	08/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	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
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	12
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

חזית דרומית (אחורית) :

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין אחורי עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לירידה לקומת המרתף כולל גדר ורחבה מרוצפת.

עפ"י סעיף 4.09.9 לתקנות בניה במרווחים ניתן לבנות מדרגות חיצוניות שאינן מקורות עבור ירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'.

בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס 3.135- ומגיע למפלס ה- 0.00+ ללא פודסט, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' העולה על 1.5 מ' המותרים דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מדרגות המוצעות ולעמוד במותר.

בנוסף, עפ"י סעיף 4.09.1 לתקנות בניה במרווחים תותר בנית גדר עד גובה של 1.5 מ', עורך הבקשה אינו מסמן מפלסים לגובה הגדר אך בבחינת הבקשה נראה כי בנית הגדר מתחילה מהחצר המרוצפת בקומת המרתף עד לגובה מעקה תקני למדרגות בקומת הקרקע מכאן שגובה הגדר עולה על 1.5 מ' המותרים - על עורך הבקשה להנמיך את גובה הגדר המוצעת לגובה המותר עפ"י התקנות ולסמן מפלסי גובה.

חזית מערבית (צידית) :

מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור חלל אטום ושטח מקורה למעבי מזגנים, עורך הבקשה אינו מעביר חתך במקום כך שלא ניתן לדעת את הגובה, עפ"י סעיף 4.09.5 ניתן לאשר בינוי מעבר לקו בנין עבור מזגנים וחיפוי אקוסטי שגובהם אינו עולה על 1.5 מ' – על עורך הבקשה להעביר חתך המשקף את גובה השטח המיועד למעבי המזגנים ולוודא עמידה במותר עפ"י התקנות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין עיקרי קיים.

- לחשב את כל הפונקציות המוצעות כנדרש במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר.

- להסיר מהבקשה את המרפסת הכלואה ב- 4 קירות המוצעת בקומת מרתף או לחילופין ליצור אדנית במידות עומק של 60 ס"מ וגובה של 50 ס"מ.

ש. שירות :

על עורך הבקשה "

- לצמצם את שטח שירות המוצע לכדי המותר בסך של 5 מ"ר.

- לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 614.00/2014 במניין שירות קיים.

ממ"ד :

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות,

השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי.

מוצע בבקשה :

קומת מרתף מפלס 3.13-, חזית צפונית : מוצע ממ"ד במרווח מעבר לקו בנין קידמי בשטח של 16.31 מ"ר אשר מחושב כנדרש.

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח הממ"דים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים ולשנות את הממ"ד השלישי לממ"ק.

מחסנים :

קומת מרתף מפלס 3.13- :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המחסנים המאושרים בהיתר קודם כמוצע בבקשה זו - על עורך הבקשה לחשב את השטח המאושר בהיתר קודם מס' 2014/614 במניין שירות קיים.

מרפסות זיז :

עבור מבנה a

קומה א' מפלס +4.78, חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.85 מ', ברוחב של כ- 4.30 מ' ובשטח של כ- 8 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר ואף לא פורסמה הקלה בנדון.

בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המוצעת יחד עם המרפסת הצמודה לה המאושרת בהיתר קודם – על עורך הבקשה :

- לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון.

- לחשב את שטח המרפסת המאושרת בהיתר 614.00/2014 במניין שטח קיים.

קומה ב' מפלס +8.91, חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.54 מ', ברוחב של 5.24 מ' ובשטח של 7.97 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 35 ס"מ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק המותר בסך של 1.5 מ' או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית בנדון.

אישור הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להתאים ע"ג ההרמוניקה את החניות בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1995/0425.05</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת דיורית ותוספת שטחים לפי תקנה 155.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת בנן יוכבד
עורך הבקשה	מר יוסוביץ שמואל
מתכנן השלד	מהנדס כהן צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קוטשר יחזקאל 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4192א	תחילת תוקף	23/12/1993			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 28.03.2012 בת.ב 1995/425.03 ובו אושר "תכנית שינויים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יחזקאל קוטשר 19, מוצע תוספת בינוי ופיצול יח"ד.

גוש : 30732 חלקה : 45

מצב מוצע :

קומת מרתף 3.00 - :

מוצע תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

"הקלה לתוספת שטח ויחידת דיור צמודת קרקע בהתאם לתיקון 155".

תום מועד התנגדויות בתאריך 11.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מבוקש תוספת ממ"ד בבקשה. יש להציג פתרון מיגוני המאושר ע"י פקע"ר או לחליפין יש להגיש פטור ואישור על ממ"ד תיקני.
19/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

4192א תחילת תוקף : 23/12/1993 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/09/01 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. - יש לפרסם הקלה לתוספת שטח יח"ד לפי תקנה 155. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה ופורסמה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4192 א - תחילת תוקף 23/12/1993, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4192א לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 4192א קיים נספח בינוי מס' 2 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . נספח הבינוי הוא קנ"מ 500:1 והוא נראה שהוא לעניין קווי בניין, וע"כ לא רלוונטי לבקשה.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5182.00 שהוגש מיום 26.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מבוקש פיצול יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומת מרתף 3.00 - : מוצע פיצול יח"ד תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 44.94 מ"ר. ניתן לפצל יח"ד בתנאים הבאים : שטח החלקה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר – המוצע עומד בסעיף זה. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה – לא רלוונטי לבקשה זו בעלים יחיד בחלקה. המוצע בבקשה עומד בסעיפים אלה אין מניעה לאשר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : לא מבוקש תוספת ממ"ד בבקשה.		

יש להציג פתרון מיגוני המאושר ע"י פקע"ר. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית ע"פ חוק התכנון והבניה גודל החצר יהיה 1.5/1.5 מהקרקע. אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים בעלים יחידים בקרקע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.06.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 05.06.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 04.06.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור תנועה : ניתן אישור בתאריך 21.05.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4192 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת שטח ויחידת דיור צמודת קרקע להתאם לתיקון 155.	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית וניתן לאשרו בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין תוספת שטח יח"ד עפ"י תקנה 155. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלה אם התקבל פטור - לא כללה הקלה תוספת שטח יש לפרסם הקלה , יש להציג פתרון מיגוני. מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים וכו' – יש להשלים. חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגבניה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירדם הערה מתאימה לעניינים אלו – יש לציין זאת ע"ג התכנית ותירשם ע"ג הערת אזהרה. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית, ע"פ תקנות הבנייה במרווחים "פיר ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאת חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים". לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בתקנות הבנייה במרווח.	01/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
	25/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית וניתן לאשרו בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין תוספת שטח יח"ד עפ"י תקנה 155. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלה אם התקבל פטור - לא כללה הקלה תוספת שטח יש לפרסם הקלה , יש להציג פתרון מיגוני. מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים וכו' – יש להשלים. חשוב: יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגבניה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירדם הערה מתאימה לעניינים אלו – יש לציין זאת ע"ג התכנית ותירשם ע"ג הערת אזהרה. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית, ע"פ תקנות הבנייה במרווחים "פיר ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאת חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים". לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בתקנות הבנייה במרווח.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4192א תחילת תוקף : 23/12/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד	25/08/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4192 א - תחילת תוקף 23/12/1993, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 4192 א לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף 3.00 - : מוצע תוספת בניה ויח"ד נוספת בהתאם לתקנה 155. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5182.00 שהוגש מיום 26.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : לא מצוין בתב"ע על הגבלה של קומות. מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : לא מצוין בתב"ע על הגבלה של יח"ד.		

בבקשה הנ"ל מבוקש תוספת יח"ד בהתאם לתקנה 155. שטח בניה : התבנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף ליפני יום 07/08/2017 – תכנית 4192 א' הינה בתוקף החל מ-23/12/1993. מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו – במגרש יש יח"ד אחת, מדובר בדירה צמודת קרקע. שטח כולל של יח"ד קיימת- לפחות 120 מ"ר באם מדובר בדרך של פיצול יח"ד - שטח קיים לדירה 199.70 מ"ר. תוספת השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן – שטח מוצע 44.94 מ"ר. שטח יח"ד הנוספת, או יח"ד הקיימת לאחר פיצול לא יפחת מ 45 מ"ר – עומד במותר. אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלה אם התקבל פטור - לא כללה הקלה תוספת שטח יש לפרסם הקלה , יש להציג פתרון מיגוני. באם לא כללה ההקלה תוספת שטח כאמור, ניתן להתנות בשיפור מיגון – קיים מקלט. המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכת תחתית (מטרו) – אינו נמצא בתחום המטרו. מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים וכו' – יש להשלים. החלטת הוועדה תפורסם באתר האינטרנט והודעה על כך תפורסם בעיתון. באם יוגשו התנגדויות יש לדון בעניינם – לא התקבלו התנגדויות. באם נקבע בתכנית מתאר ארצית משולחת לבנייה (תמא 35) הגבלות לעניין מס' יח"ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה – אין הגבלה יש יח"ד. חשוב: יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגבניה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירדם הערה מתאימה לעניינים אלו – יש לציין זאת ע"ג התכנית ותירשם ע"ג הערת אזהרה. באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר – אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנות מקום חניה אחד בחניות ציבורי באזור.		

מחסנים : לא רלוונטי לבקשה זו שלביות ביצוע : בתב"ע הנ"ל לא מצוין סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : יש להציג פתרון מיגוני כנדרש בכפוף לאישור פקע"ר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית, ע"פ תקנות הבנייה במרווחים "פיר ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאת חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים". לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בתקנות הבנייה במרווח. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים בעלים יחידים בקרקע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.06.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע :		

ניתן אישור בתאריך 05.06.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 04.06.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור תנועה: ניתן אישור בתאריך 21.05.2025 - "לאשר את הבקשה". " אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת יח"ד ע"פ תיקון 155 - לא נדרשת תוספת מק"ח שלומי, by rtshlomi at 21/05/2025, 10:09". נוהל בקרה הנדסית: בתבי"ע 4192 א לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. נדרש לבצע הליך פרסומי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלה התנגדות.		

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	10	אישור פיקוד העורף על תקינות מקלט קיים
	11	יצא בהחלטת וועדה - מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים וכו' – יש להשלים.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

לא מבוקש תוספת ממ"ד בבקשה.

יש להציג פתרון מיגוני המאושר ע"י פקע"ר או לחליפין יש להגיש פטור ואישור על ממ"ד תיקני.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2010/0667.04</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דרבנדיקר הלנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

אבא אחימאיר 13 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11288	תחילת תוקף	21/07/2009			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.08.2015 בת.ב 2010/667.00 ובו אושר "תוספת בנייה לבניין קיים".

- בתאריך 06.07.2015 בת.ב 2010/667.01 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה לדירה 6".

- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 2022/92.00 ובו אושר "תוספת השלמת 5% קומת גג ומרפסות זיז".

- בתאריך 20.03.2024 בת.ב 2022/92.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר בניין מוצע תופסת מרפסת זיז.

גוש : 30642 חלקה : 21.

מצב מוצע :

קומה 2 במפלס +5.60 :

מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנ"ל פורסמו הקלות :

"הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר מקו הבניין".

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. תיקונים ע"פ תכנית a .	
12/11/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	

5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 11288 -תחילת תוקף 21/07/2009,אזור מגורים מיוחד. *"על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 1713 א' ו-3907, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11288 זו". סטייה ניכרת : ב תב"ע 11288 לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : ב תב"ע 11288 קיים נספח בינוי מפורט המחייב לעניין : מס' יחידות דיור, גובה ומס' קומות, קווי בניין, שטחי בניה מרביים שהינם מחייבים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5288.00 שהוגש מיום 23.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת חורגת מקו כתום מאושר – (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות.		

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת מרפסת - (ראה סעיף מרפסות). חדר מחוץ : לא מוצע בבקשה הנ"ל חדר מחוץ/ממ"ד. שלביות ביצוע : תבע 11288 -סעיף 7 " הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחדה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס +5.60 : מוצעת מרפסת זיז אשר אושרה בתוכנית צל בהיתר 2022/92 המרפסת המוצעת מחוץ לקו בניין כתום בשטח של 14.00 מ"ר בעומק 2 מ' פורסמה הקלה. תכנית צל – קיים תכנית צל לשאר הדירות בעמודה. צמד מרפסות – קיים צמד מרפסות. הקלה על עומק המרפסת - "הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר מקו הבניין". המרפסת המוצעת עומדת במרווח 40% המותרים. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון :		

לא נדרש תנאים טרם דיון מבוקש מרפסת זיז. נוהל בקרה הנדסית : תבע 11288 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : לא נדרש מבוקש מרפסת זיז. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר מקו הבניין הקלה מנספח הבינוי בגין בניית מרפסת בשטח של 14 מ"ר	29/07/2025	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

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

תיקונים ע"פ תכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2006/0038.07</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, ממ"ד מרפסות ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נפתלי יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

סולם יעקב 7, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
75556	תחילת תוקף	19/03/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

מדובר במבנה מרובה כניסות קיימים היתרים רבים בחלקה.

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות סולם יעקב 7 (36-48) בניין מרובה כניסות.

גוש : 30716 חלקה : 15

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע - מחסן.

קומה א' במפלס +2.90 :

מוצע- מעטפת.

קומה ב' במפלס +5.80 :

מש' נפתלי מוצע- תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז.

קומה ג' במפלס +8.70 :

מש' נגר מוצע- תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.09.2025 ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות 1, הבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15.

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

מידע קודם

מתאריך	
30/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים המוצע בבקשה תואם תב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט החיזוק.

ולגבי החיזוק התקבלה הסכמה של 3/4 מבעלי העמודה. ההתנגדות שהוגשה אינה תכנונית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. מתנגד 1 – "המבקש רוצה להגדיל את הדירה שלו בשטח הציבורי בלי רשות של אנשים שגרים סמוך". נוהל בקרה הנדסית : תבע 75556 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אפשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת מפני רעידות אדמה ע"פ דרישת ת"י 413. הוגשו במערכת המסמכים הנדרשים. יש להטמיע ע"ג הבקשה את דרישות מהנדסי בקרה הנדסית. יש להציג מערכת של קירות ועמודים של המרפסות בתחום קווי הבניין, מערכת זו תחופה בטיח אפור כהה בתיאום מול הצוות המקצועי באגף		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 75556 תחילת תוקף : 19/03/2016 ייעוד הקרקע :	30/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 75556 - תחילת תוקף 19/03/2016, מגורים ג. כפיפות : * 5022 - תחילת תוקף 22/03/1996. * 5166 - תחילת תוקף 15/01/2004. שינוי : * 5062 - תחילת תוקף 06/04/2000. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 75556 - סעיף 4.1.2 ד - גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת ותואמת לתב"ע ולנספח הבינוי. נספח בינוי : בת ו כנית - 75556 קיים נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין יח"ד, מס' קומות, גובה, קווי בניין. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע – מחסן. קומה א' במפלס +2.90 : מוצע- מעטפת.		

קומה ב' במפלס +5.80 : מש' נפתלי מוצע- תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז. קומה ג' במפלס +8.70 : מש' נגר מוצע- תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת זיז. המוצע בבקשה תואם נספח במדויק אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5268.00 שהוגש מיום 16.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת קומת מרתף, תואם למותר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.80 : מש' נפתלי מוצע- תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 25.16 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.70 : מש' נגר מוצע- תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 25.16 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 75556 סעיף 7.1 – "ההרחבות תתבצעה בעמודות שלמות בהינף אחד ללא דילוג		

קומות, לא תותר בניה בשלבים". "ההרחבות המבוקשות בגין דירות הגג הקיימות במסגרת הקונסור של הבניין הקיים בלבד תבוצענה בהינף אחד לכל כניסה, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה עומד בסעיף זה. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.90 : מוצע- מעטפת של קירות ממ"ד. קומה ב' במפלס +5.80 : משי' נפתלי מוצע- ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ג' במפלס +8.70 : משי' נגר מוצע- ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.80 : משי' נפתלי מוצע- מרפסת זיז מקורה חלקית בתוך קווי הבניין בשטח של 14.30 מ"ר. תואם נספח אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.70 : משי' נגר מוצע- מרפסת זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 7.04 מ"ר. תואם נספח אין מניעה לאשר.		

מחסן : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע – מחסן בתוך קווי הבניין בשטח של 17.25 מ"ר. תואם נספח אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה הנ"ל תואמת תבע במדויק ע"כ לא נדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 14.09.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.08.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 75556 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אפשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת מפני רעידות אדמה ע"פ דרישת ת"י 413. הוגשו במערכת המסמכים הנדרשים. יש להטמיע ע"ג הבקשה את דרישות מהנדסי בקרה הנדסית. יש להציג מערכת של קירות ועמודים של המרפסות בתחום קווי הבניין, מערכת זו תחופה בטיח אפור כהה בתיאום מול הצוות המקצועי באגף חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם תב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין		

מניעה לאשר.		
התנגדויות:		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.		
מתנגד 1 – "המבקש רוצה להגדיל את הדירה שלו בשטח הציבורי בלי רשות של אנשים שגרים סמוך".		

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
	הוגש במערכת רק הטופס ללא ההרמוניקה יש לבדוק ליפני הוועדה שההרמוניקה התקבלה ורק אחר כך להעלות לדיון.	9

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם תב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

מאחר והבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט החיזוק.

ולגבי החיזוק התקבלה הסכמה של 3/4 מבעלי העמודה.

ההתנגדות שהוגשה אינה תכנונית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.

מתנגד 1 – "המבקש רוצה להגדיל את הדירה שלו בשטח הציבורי בלי רשות של אנשים שגרים סמוך".

נוהל בקרה הנדסית :

תבע 75556 כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים.

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אפשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת מפני רעידות אדמה ע"פ דרישת ת"י 413.

הוגשו במערכת המסמכים הנדרשים.

יש להטמיע ע"ג הבקשה את דרישות מהנדסי בקרה הנדסית.

יש להציג מערכת של קירות ועמודים של המרפסות בתחום קווי הבניין, מערכת זו תחופה בטיח אפור כהה בתיאום מול הצוות המקצועי באגף

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2015/0324.07</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יחידת דיור, תוספת בניה+ ממ"ד ושינויים מהיתר קודם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טבילה בניהו
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1049071	תחילת תוקף	18/02/2023			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
ג2263	תחילת תוקף	04/09/1980			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			

			20/03/1985	תחילת תוקף	5/27/01

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה יש התרים קודמים הרלוונטים לבקשה :

125/14 תוספת בניה

2015/324.5 בתהליך היתר בניה-פיצול יח"ד עפ"י תב"ע.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה א, מפלס +1.00 :

מוצעת ירידת מדרגות+ממ"ד וחצר אנגלית עבור דירה מס' 1.

תוכנית קומה א, מפלס +1.00 :

מוצע פיצול יח"ד 1 לעוד יח"ד מס' 2.

בנוסף מוצע תוספת שטח עיקרי ומחסן עבור יח"ד מס' 2.

ברחוב הנרי מורגנטאו 30, רמות, גוש 30719 חלקה 45.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון. הקלה מנספח בינוי לצורך מיגון.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 18.3.202524 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 45, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים אישור מח' הסדרי תנועה-התקבל אישור 3.7.2025 עפ"י אישור המחלקה מוצע 1 מקום חניה , לא קיימת הרמוניקה מאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להשלים ולסמן את מקום החניה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לתוכנית מאושרת עפ"י נספח חניה שטחי בניה : מחסן : המחסן מוצע בתב"ע כשטח עיקרי. מחסן : המחסן מוצע כשטח שרות קיים+ שרות מוצע, יש להציע כנדרש בהתאם להיתר 15/324.1. ולחשב בהתאם לתב"ע. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים. במפלס +4.00 : הנספח מציע הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד לדירה חדשה מס' 16. המצב הקיים בבקשה אינו תואם למוצע בתיק 2015/324.1 -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המצב הקיים בהתאם להיתר כנ"ל.. חצר אנגלית- החצר המוצעת אינה עומדת עפ"י התקנות , יש להציע כנדרש בגובה 1.5 מ'.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
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 : *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4. *2263 תחילת תוקף 4.9.1980 אזור מגורים 4. *1049071 תחילת תוקף 18.2.23 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 3.9.2025 התיק נידון בועדת משנה והתיק הורד מסדר יום לבקשת המבקש כעת לאחר שהמתנגדים הוסרו מהתיק והושלם תנאי איכות סביבה , התיק עולה לדיון שוב לוועדה.	10/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית 1049071 יש סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1. מס' יחידות דיור המירבי בתכנית זו. קווי הבניין המפורטים בתשריט. התוכנית אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון. הקלה מנספח בינוי לצורך מיגון. תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 18.3.2025 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28.5.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 1049071. הבקשה אינה חורגת מקווי הבניין. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : יח"ד חדשה 48.81 מ"ר (עיקרי + קיים) מחסן : המחסן מוצע בתב"ע כשטח עיקרי מוצע בבקשה : יח"ד חדשה 47.22 מ"ר, עומד במותר. מחסן : המחסן מוצע כשטח שרות קיים + שרות מוצע, יש להציע כנדרש בהתאם להיתר 15/324.1. ולחשב בהתאם לתב"ע. נספח בינוי :		

קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים. במפלס +4.00 : הנספח מציע הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד לדירה חדשה מס' 16. המצב הקיים בבקשה אינו תואם למוצע בתיק 2015/324.1 -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המצב הקיים בהתאם להיתר כנ"ל.. בנוסף מוצע ירידת מדרגות מהדירה מס' 3 לקומת המרתף עבור ממ"ד וחצר אנגלית לאיורור. המוצע אינו תואם נספח בינוי , פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון. הקלה מנספח בינוי לצורך מיגון. הממ"ד המוצע הינו בתת הקרקע בתוך קווי הבניין המותרים, מאחר והבניין מדורג אין מניעה לאשר. חצר אנגלית- החצר המוצעת אינה עומדת עפ"י התקנות , יש להציע כנדרש בגובה 1.5 מ'. חניה,מרפסות זיז, מרפסת גג : לא מוצע לא רלוונטי תימוכין קניינים : בניה בשטח משותף- התקבלו חתימות כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : סעיף שלביות הביצוע לא מפרט לגבי פיצול יח"ד במפלס +4.00 ע"כ לא רלוונטי לבקשה. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

אישורים טרם דיון : איכות הסביבה – התקבל אישור 24.4.2025 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 26.3.2025 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 4.11.2025 אישור מח' הסדרי תנועה-התקבל אישור 3.7.2025 עפ"י אישור המחלקה מוצע 1 מקום חניה , לא קיימת הרמוניקה מאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להשלים ולסמן את מקום החניה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לתוכנית מאושרת עפ"י נספח חניה.		
הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת של ר"צ מול המתנגד , לבירור מול המתנגד כיצד הבינוי המוצע משפיע על דירתו. לאחר הבירור הנדרש הבקשה תשוב לדיון חוזר.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תיכנוני, נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון אישור מח' תברואה, בנוסף יש להציג את המצב הקיים בשטח עפ"י תיק 2015/324.1	30/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדויות שטחי בניה : מחסן : המחסן מוצע בתב"ע כשטח עיקרי. מחסן : המחסן מוצע כשטח שרות קיים+ שרות מוצע, יש להציע כנדרש בהתאם להיתר 15/324.1. ולחשב בהתאם לתב"ע. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים. במפלס +4.00 : הנספח מציע הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד לדירה חדשה מס' 16. המצב הקיים בבקשה אינו תואם למוצע בתיק 2015/324.1 -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המצב הקיים בהתאם להיתר כנ"ל.. חצר אנגלית- החצר המוצעת אינה עומדת עפ"י התקנות , יש להציע כנדרש בגובה 1.5 מ'. אישור מח' הסדרי תנועה-התקבל אישור 3.7.2025 עפ"י אישור המחלקה מוצע 1 מקום חניה , לא קיימת הרמוניקה מאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להשלים ולסמן את מקום החניה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לתוכנית מאושרת עפ"י נספח חניה חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

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

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4. *2263 תחילת תוקף 4.9.1980 אזור מגורים 4. *1049071 תחילת תוקף 18.2.23 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 1049071 יש סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1. מס' יחידות דיור המירבי בתכנית זו. קווי הבניין המפורטים בתשריט. התוכנית אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :	29/07/2025	חוות דעת תכנונית

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון. הקלה מנספח בינוי לצורך מיגון. תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 18.3.202524 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. התנגדות : התקבלה התנגדות מדרור דיגל. מהבניין המשותף. עבור הבניה אשר מהווה פוגעת בזכויות הקנייניות כדייר, מרפסת אנגלית הפונה לחצר הפרטית . בנוסף מתנגד ליח"ד הנוספת אשר עלולה לפגוע באיכות החיים ועלולה ליצור תקדים מסוכן שיפגע בסדר הציבורי בבניין. יח"ד המוצעת תואמת לנספח הבינוי, חצר אנגלית מוצעת פונה למרפסת קיימת של המבקש ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הועדה האם לזמן את את הצדדים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28.5.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 1049071. הבקשה אינה חורגת מקווי הבניין. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : יח"ד חדשה 48.81 מ"ר (עיקרי + קיים) מחסן : המחסן מוצע בתב"ע כשטח עיקרי מוצע בבקשה : יח"ד חדשה 47.22 מ"ר, עומד במותר. מחסן : המחסן מוצע כשטח שרות קיים+ שרות מוצע, יש להציע כנדרש בהתאם להיתר 15/324.1. ולחשב בהתאם לתב"ע. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים.		

במפלס +4.00 : הנספח מציע הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד לדירה חדשה מס' 16. המצב הקיים בבקשה אינו תואם למוצע בתיק 2015/324.1 -אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המצב הקיים בהתאם להיתר כנ"ל.. בנוסף מוצע ירידת מדרגות מהדירה מס' 3 לקומת המרתף עבור ממ"ד וחצר אנגלית לאיורור. המוצע אינו תואם נספח בינוי , פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון .הקלה מנספח בינוי לצורך מיגון . הממ"ד המוצע הינו בתת הקרקע בתוך קווי הבניין המותרים,מאחר והבניין מדורג אין מניעה לאשר. חצר אנגלית- החצר המוצעת אינה עומדת עפ"י התקנות , יש להציע כנדרש בגובה 1.5 מ'. חניה,מרפסות זיז , מרפסת גג : לא מוצע לא רלוונטי תימוכין קניינים : בניה בשטח משותף- התקבלו חתימות כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : סעיף שלביות הביצוע לא מפרט לגבי פיצול יח"ד במפלס +4.00 ע"כ לא רלוונטי לבקשה. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנוני -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון :		

איכות הסביבה – התקבל אישור 24.4.2025 אישור מח' שפי"ע – התקבל אישור 26.3.2025 אישור מח' תברואה-לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' הסדרי תנועה-התקבל אישור 3.7.2025 עפ"י אישור המחלקה מוצע 1 מקום חניה , לא קיימת הרמוניקה מאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להשלים ולסמן את מקום החניה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לתוכנית מאושרת עפ"י נספח חניה.		

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון. הקלה מנספח בינוי לצורך מיגון.	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנוני, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים

אישור מח' הסדרי תנועה-התקבל אישור 3.7.2025

עפ"י אישור המחלקה מוצע 1 מקום חניה , לא קיימת הרמוניקה מאושרת ע"י הסדרי תנועה

יש להשלים ולסמן את מקום החניה ע"ג ההרמוניקה בהתאם לתוכנית מאושרת עפ"י נספח חניה

שטחי בניה :

מחסן : המחסן מוצע בתב"ע כשטח עיקרי.

מחסן : המחסן מוצע כשטח שרות קיים+ שרות מוצע, יש להציע כנדרש בהתאם להיתר 15/324.1.

ולחשב בהתאם לתב"ע.

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים.

במפלס +4.00 : הנספח מציע הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד.

מוצע בבקשה : הרחבה לדירה בחזית צפונית+ פיצול יח"ד לדירה חדשה מס' 16.

המצב הקיים בבקשה אינו תואם למוצע בתיק 2015/324.1

-אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המצב הקיים בהתאם להיתר כנ"ל..

חצר אנגלית- החצר המוצעת אינה עומדת עפ"י התקנות , יש להציע כנדרש בגובה 1.5 מ'.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1993/0335.02</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות, סגירת מרפסת, התקנת מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרעס לאה פערל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

חזון איש 36, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ח	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1993/335.0 בנין חדש.

1993/335.1 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4-5 קומות .

מצב מוצע :

מעלית :

בחזית צפונית מוצעת מעלית עבור קומה רביעית וקומה חמישית. (לצורך נגישות)

תוכנית קומה רביעית , מפלס +7.31 :

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור דירה מס' 15

וחדר מדרגות עליה לקומה חדשה מוצעת.

תוכנית קומה חמישית , מפלס +10.17 :

מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג.

תוכנית גג, מפלס +13.27 :

מוצע חדר מדרגות עליה לגג.

ברחוב חזון איש 36 , רמת שלמה גוש 30562 חלקה 31.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

תוספת קומה לחדר מדרגות

בניית מעלית מחוץ לקווי בנין

שינוי מנספח בינוי בניוד שטח מאושר ממפלס 5.9 למפלס 11.45

הקלה לשימוש 5% שטחי שירות לצורך נגישות / גישה למעלית.

בניה בשונה מנספח הבינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה
07/12/2025	

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקובל תיכונת ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר. מעלית ומרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים . נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון : איכות סביבה מרפסת זיז המרפסת חורגת מקו בנין אחורי , ומשאירה 2.5 מ' בלבד, יש לצמצם את עומק במרפסת ולהשאיר 2.7 מ' כפי הנדרש בתב"ע. תוכנית צל- עפ"י סעיף 4.1.2 א (4) : תותר הקמת מרפסות ..באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר.. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר או מרפסת מתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת מרפסת סוכה... יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לכל העמודה + חתימות שכנים/ משלוח הודעות+ טבלת מרפסות (מוצע ועתידי) המציגה את השטחים. אין מניעה לאשר אתה מרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנדרשים הוצגת תוכנית צל+ חתימות שכנים. מעלית אין מניעה לאשר את המעלית בכפוף להצגת תוכנית צל לכניסה הסמוכה. וחתכים כנדרש : פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 , פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25 של הבניין. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/04 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : *1973ב תחילת תוקף 11.03.1993 אזור מגורים 2 מיוחד. *5/36/03 תחילת תוקף 02.03.1998 מגורים כללי. *14000ח תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים. *1132786 תחילת תוקף 02.04.2024 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6890 שהוגש מיום 25.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , מעלית המוצעת חורגת מקו בנין – מפורט בסעיף מעלית. סטייה ניכרת : בתכנית 14000ט חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..."	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." בתכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2(6) בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 1132786 המופקדת ואינה מהווה סטיה ניכרת שלביות ביצוע שלבי הביצוע המפורטים בסעיף ו : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים , בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה הכניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות. הבניה לחזיתות, שאינן מדורגות , תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה. כל תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. תקנון התוכנית 1132786 מבטלת סעיפים אלו כדלהלן : עפ"י סעיף 4.1.2(6) : שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע מבוטלות בזאת במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה כדלקמן : הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה , אל דילוג על קומה כלשהיא.		

הבקשה עומדת בהוראות תוכנית 1132786 לענין שלביות נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות. הנספח מציע תוספת שטח עיקרי במפלס +7.31 סה"כ 17 מ"ר ותוספת קומה חדשה לדירה במפלס +11.45 סה"כ 89.75 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת שטח עיקרי במפלס +7.31 , שטח חלקי מהמאושר בתב"ע סה"כ : 5.32 מ"ר. ותוספת קומה חדשה לדירה במפלס +11.45 סה"כ : 95.03 מ"ר הכולל שטח המנויד ממפלס +7.31. פורסמה הקלה : שינוי מנספח בינוי בניוד שטח מאושר ממפלס +8.59 +11.45 למפלס. ובניה בשונה מנספח הבינוי. הבינו המוצע מקובל מבחינה תכנונית, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומעלית שאינם עפ"י נספח – מפורט בסעיפים הרלוונטים. מרפסת זיז במפלס +7.31 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור דירה מס' 15. עפ"י תב"ע 1132786 : תותר הבלטת מרפסת זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתכנית התקפה, ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.7 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי ומרווח בניה של לפחות 2 מ' מגבול המגרש הקדמי. המרפסת חורגת מקו בנין אחורי , ומשאירה 2.5 מ' בלבד, יש לצמצם את עומק במרפסת ולהשאיר 2.7 מ' כפי הנדרש בתב"ע. צמד מרפסות- עפ"י תב"ע : תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור. תוכנית צל- עפ"י סעיף 4.1.2 א (4) : תותר הקמת מרפסות ..באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר.. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר או מרפסת מתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת מרפסת סוכה... יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לכל העמודה + חתימות שכנים/ משלוח הודעות+ טבלת מרפסות (מוצע ועתידי) המציגה את השטחים.		

אין מניעה לאשר אתה מרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנדרשים הוצגת תוכנית צל + חתימות שכנים. מעלית עפ"י תוכנית 5022 ניתן להציע מעלית שחורגת מקו בנין : המעלית תיבנה בצמוד לחזית אחורית או צדדית ולפרסם לפי 149 לחוק המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ'1, בבנינים בעלי כניסות מרובות יש להציג תוכנית צל למעלית חומרי גמר המעלית על כל מרכביהם לרבות מעקה יותאמו לאופי הבניין הקיים או הסביבה יש להציג פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 יש להציג פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25 של הבניין. מוצע בבקשה : בחזית צפונית מוצעת מעלית עבור קומה רביעית וקומה חמישית. (לצורך נגישות) פורסמה הקלה : בניית מעלית מחוץ לקווי בנין המעלית המוצעת חורגת מקו בנין אחורי ומשאירה מרווח של יותר מ'2 עד גבול מגרש אין מניעה לאשר את המעלית בכפוף להצגת תוכנית צל לכניסה הסמוכה. וחתכים כנדרש : פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1: 50 , פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1: 25 של הבניין. נגישות 5% מבואות המעלית מחושבות ע"ח שטח 5% לנגישות שטח החלקה הינו 1070 מ"ר, $5\% = 53.5$ מ"ר , מתוכם סה"כ שטחים עבור נגישות 10.74 מ"ר התקבלו מסמכי נכה, אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה : השטחים המוצעים הינם עפ"י נספח שטחים ועומדים במותר, מפורט בסעיף נספח בינוי. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג בתוך קוי הבניין, אין מניעה לאשר ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חדר מדרגות : תוכנית גג, מפלס +13.27 : מוצע חדר מדרגות עליה לגג,היות ומוצעת תוספת קומה עפ"י תב"ע עפ"י תב"ע : 1132786 : בתוספת קומה המאושרת בתכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדרגות אל הגג החדש ובאופן המאפשר גישה ישירה לגג המשותף החדש. פורסמה הקלה : תוספת קומה לחדר מדרגות , אין מניעה לאשר. תכסית, יח"ד, קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : בתב"ע 1132786 קיים סעיף לענין זה אך יצא היתר לבניין לאחר 1980 , מס' תיק 1993/335 , ע"כ לא נדרש. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, מרווח קידמי.		

לא מוצע, לא רלוונטי. ניוד זכויות : מועצ בבקשה ניוד זכויות- מפורט בסעיף נספח בינוי. עתיקות, עצים : המוצע אינו נוגע בקרקע , לא רלוונטי. תימוכין קינניים : תוכנית תואמת תב"ע ומוצעת ע"ג שטח הדירה בלבד- לא נדרש חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר. מעלית ומרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים . - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות סביבה- לא התקבל , יש להציג כנדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 23.6.2025. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 01/07/2025 תוספת קומה לחדר מדרגות בניית מעלית מחוץ לקווי בנין שינוי מנספח בינוי שטח מאושר ממפלס 8.59 למפלס 11.45 הקלה לשימוש 5% שטחי שירות לצורך נגישות/גישה למעלית. 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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

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

מעלית ומרפסת זיז - אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים .

נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון : איכות סביבה

מרפסת זיז

המרפסת חורגת מקו בנין אחורי , ומשאירה 2.5 מ' בלבד, יש לצמצם את עומק במרפסת ולהשאיר 2.7 מ' כפי הנדרש בתב"ע.

תוכנית צל- עפ"י סעיף 4.1.2 א (4) : תותר הקמת מרפסות ..באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר.. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר או מרפסת מתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת מרפסת סוכה... יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה לכל העמודה + חתימות שכנים/ משלוח הודעות+ טבלת מרפסות (מוצע ועתידי) המציגה

את השטחים.

אין מניעה לאשר אתה מרפסת המוצעת בכפוף לשינויים הנדרשים הוצגת תוכנית צל+ חתימות שכנים.

מעלית

אין מניעה לאשר את המעלית בכפוף להצגת תוכנית צל לכניסה הסמוכה.

וחתכים כנדרש : פרט חתך של כל פיר המעלית בקנ"מ 1:50 ,

פרטי חתך טיפוסי של הפיר ומעקות הגשרים בקנ"מ 1:25 של הבניין.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1981/0792.04</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבות בצד ועל הגג, תוספת ממ"ד, מחסן ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידלנד אברהם אהרון
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 23, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
914580	תחילת תוקף	15/08/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים לבקשה :

2000/406 תוספת בניה ומרפסת

81/792.1 תוספת בניה ומרפסות

81/792.2 תוספת בניה ומחסן

81/792.3 תוספת בניה ומחסן

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בין 5 קומות

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף , מפלס -5.60 :

שימוש בחלל קיים עבור מחסן מוצע לדירה מס' 7

תוכנית קומה ב , מפלס +2.80 :

לדירה מס' 5 מוצעת פירוק מרפסת בהיתר 81/792.1 ותוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע + ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית בעומק 1.5 מ'.

תוכנית קומה ג, מפלס +5.60 :

לדירה מס' 7 מוצעת תוספת שטח עיקרי + ממ"ד בחזית דרומית

תוכנית גגות , מפלס +8.40 :

לדירה מס' 7 מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות מהדירה + מרפסת גג

ברחוב הנרי מרוגנטאו 23 , רמות גוש 30720 חלקה 9

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

שינוי מנספח בינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 29.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9 , בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	הבקשה המוצעת שונה מנספח הבינוי בשל בקרה הנדסית ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר
	מובא להכרעת הועדה לעניין ההקלה שפורסמה בנושא ניווד

השטחים מהגג לצד נספח בינוי : תוכנית קומת מרתף , מפלס -5.60 : עפ"י נספח בינוי המחסן מוצע חדש, ע"כ יש להציג בהתאם בתוכנית המוצעת. תוכנית גגות , מפלס +8.40 : לדירה מס' 7 מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות מהדירה+ מרפסת גג- המוצע בבקשה מוצע בינוי חלקי היות וחלק מהשטח מנייד לקומה התחתונה , פורסמה הקלה : שינוי מנספח הבינוי ולא פורסם לעניין לעניין ניווד שטחים מהגג לצד – ע"כ מובא להכרעת הועדה האם ניתן להסתפק בהקלה זו גם לעניין ניווד השטחים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 914580 תחילת תוקף : 15/08/2022 ייעוד הקרקע : התוכנית החלה בחלקה : *914580 תחילת תוקף 15.8.2022 מגורים ב חוק התכנון והבניה.	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6913 שהוגש מיום 5.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטיה ניכרת : בתכנית קיימת סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 מס' יחידות הדירות המירבי בתוכנית הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה : שינוי מנספח בינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 29.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות ושטחי בניה וקווי בנין מירביים. הנספח מציע : תוכנית קומת מרתף, מפלס -5.60 : קומת מחסנים עבור יחידות העמודה- מוצע בבקשה שימוש בחלל קיים עבור מחסן מוצע לדירה מס' 7 עפ"י נספח בינוי המחסן מוצע חדש, ע"כ יש להציג בהתאם בתוכנית המוצעת. תוכנית קומה ב, מפלס +2.80 : לדירה מס' 5 פירוק מרפסת בהיתר 81/792.1 ותוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע + ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית בעומק 1.5 מ'- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר.		

תוכנית קומה ג, מפלס +5.60 : לדירה מס' 7 ממ"ד ומרפסת גג-מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי במיקום מרפסת גג + ממ"ד בחזית דרומית השטח העיקרי מנויד משטח הבנייה ע"ג הגג בשל נוהל בקרה הנדסית כדי שהבינוי יעמוד וייתמך ע"ג העמודה המוצעת. מבחינה תיכנונית ע"פ נספח הבינוי יש בניה בצד בעמודה גם לשאר הדירות בקומה וע"כ לא פוגע חזותית ואין מניעה לאשר. תוכנית גגות, מפלס +8.40 : לדירה מס' 7 מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות מהדירה+ מרפסת גג- המוצע בבקשה מוצע בינוי חלקי היות וחלק מהשטח מנייד לקומה התחתונה, פורסמה הקלה: שינוי מנספח הבינוי ולא פורסם לעניין לעניין ניוד שטחים מהגג לצד – ע"כ מובא להכרעת הועדה האם ניתן להסתפק בהקלה זו גם לעניין ניוד השטחים. שטחי בניה : מחסן לדירה 7 : מוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד ועומד במותר. דירה מס' 5 : 25.14 מ"ר - מוצע 25.03 מ"ר + 12 מ"ר - עומד במותר דירה מס' 7 : 98.20 מ"ר - מוצע 98.15 מ"ר + 12 מ"ר - עומד במותר השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע עפ"י נספח בינוי ממ"ד לכל דירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכסית, יח"ד, : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות :		

עפ"י תב"ע: תותר תוספת בניה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי-מוצעת תוספת קומה עפ"י נספח, אין מניעה לאשר. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%,מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י תב"ע : היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסית כנדרש ועומד במותר. שלביות ביצוע סעיף 7.1 : ע"פ תב"ע: תוספת הבנייה על הגג תבוצע לכל עמודה בנפרד וללא תתלות בהרחבה בחזיתות הנביין- מוצע כמותר. תימוכין קניינים : בינוי ע"פ נספח- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת שונה מנספח הבינוי בשל בקרה הנדסית ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר מובא להכרעת הועדה לעניין ההקלה שפורסמה בנושא ניווד השטחים מהגג לצד יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 23.7.2025 אישור מחלקת שפ"ע- התקבל אישור 30.6.2025		

שינוי מנספח בינוי	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

מובא להכרעת הועדה :

הבקשה המוצעת שונה מנספח הבינוי בשל בקרה הנדסית ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר

מובא להכרעת הועדה לעניין ההקלה שפורסמה בנושא ניווד השטחים מהגג לצד

נספח בינוי :

תוכנית קומת מרתף , מפלס 5.60- :

עפ"י נספח בינוי המחסן מוצע חדש, ע"כ יש להציג בהתאם בתוכנית המוצעת.

תוכנית גגות , מפלס 8.40+ :

לדירה מס' 7 מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות מהדירה + מרפסת גג- המוצע בבקשה מוצע בינוי חלקי היות וחלק מהשטח מניוד לקומה התחתונה , פורסמה הקלה : שינוי מנספח הבינוי ולא פורסם לעניין לעניין ניווד שטחים מהגג לצד – ע"כ מובא להכרעת הועדה האם ניתן להסתפק בהקלה זו גם לעניין ניווד השטחים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1999/0284.05</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מרפסת סוכה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טשרנוק עמנואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קסלר שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הרב בנימין מינץ 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
3647	תחילת תוקף	26/11/1987			
5211	תחילת תוקף	25/12/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה קיים התרים רלוונטים לבניין :

1999/284.0 תוספת בנייה

1999/284.1 תוספת בנייה

1999/284.2 תוספת בנייה

1999/284.3 בניית מרפסת

1999/284.4 תוספת בנייה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5 קומות .

מצב מוצע :

קומה ב , מפלס +6.00 :

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר

ברחוב מינץ 5 , רמות גוש 30727 חלקה 25.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים.

2.הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכל המסתעף.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 25 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות, התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין מניעה לאשר
01/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5211 תחילת תוקף : 25/12/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3136 תחילת תוקף 23.02.1984 איזור מגורים 1 *3647 תחילת תוקף 26.11.1987 אזור מגורים 1 *5211 תחילת תוקף 25.12.1998 אזור מגורים 1 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 2.1.2024 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת היות הומרפסות לא עמדו לעניין התקנות, לאחר מכן התיק נידון בועדת ערר, והחלטת ההיתה : לאשר את הבקשה בהתאם להנחיות הצוות המקצועי כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת, התיק עולה לדיון בועדה לאישור. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ישנם חריגות מקווי הבנין ופורסמו הקלות בהתאם(ראה סעיף הקלות) סטייה ניכרת :		

בתוכנית לא קיים סעיף סטיה ניכרת. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן : 1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים. 2.הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכל המסתעף. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המציע מרפסת זיז ותוספת חדר מגורים לדירה. תוספות אלו כבר מומשו בהיתר , תיק מס' 99/284.5 , והמרפסת המבוקשת אינה מכוח נספח אלא מכוח תקנות. מרפסת זיז : קומה א , מפלס +3.00 קומה ב, מפלס +6.00 : בחזית מזרחית בכל קומה - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.63 מ"ר פורסמה הקלה בנידון : הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים. עפ"י תקנות : בניית גזוזטרא החורגת ב10% מהמרווח שנקבע בתוכנית והמשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. - המרווח הינו 5.50מ' כך שניתן להציע מרפסת בעומק של 55 ס"מ בכדי לעמוד בתקנות, המרפסת המוצעת עומדת בתקנות, אין מניעה לאשר. צמד מרפסות-קיים צמד מרפסות. תוכנית צל-הוצגה תוכנית צל לדירה לקומה העליונה, עומד במותר. שטחי בניה,מחסן, ממ"ד, מס' יח"ד, תכסית, גדר, מי נגר,		

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי, מס' קומות, גובה בניה, שלביות ביצוע: לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת סעיף זה, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מרפסת זיז ותכנית צל - הוצג ע"ג ההרמוניקה חתימת כל בעלי הדירות לתוכנית. חוות דעת תכנונית: המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות, התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 19.11.23.		
החלטת החמ כפי שניתנה ביום 8.5.24 הינה החלטה סופית בבלם כפי המצויין בסעיף 22 להחלטה מבקש ההיתר ראשי לפעול לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיית הצוות המקצועי וכמובן בהתאם להוראות תכנית	19/05/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המנתא כמו כן, ככל שיש הסכמה לבינוי מרפסת נוספת בחזית זו ניתן לצרפה לבקשה. הטיפול בבלם הסתיים ראה החלטה בארכיב האופטי		
המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת בנוסף מרפסת זו הינה בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות וכן לא הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירה בקומה מעל, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו. מרפסת זיז : בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר שטח : יש להוכיח כי שטח המרפסות המקורות לדירה זו אינו עולה על 12 מ"ר. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל גם לדירה בקומה השלישית בכך שיתאפשר מרפסות סוכה לכל הדיירים לאישור ר"צ מבחינה חזותית. צמד מרפסות : יש להציג צמד מרפסות כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5211	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/12/1998 ייעוד הקרקע : איזור מגורים מיוחד 1 *3136 תחילת תוקף 23.02.1984 איזור מגורים 1 *3647 תחילת תוקף 26.11.1987 אזור מגורים 1 *5211 תחילת תוקף 25.12.1998 אזור מגורים 1 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ישנם חריגות מקווי הבנין ופורסמו הקלות בהתאם(ראה סעיף הקלות) סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן : 1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים. 2.הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאוסר בתב"ע. וכל המסתעף. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המציע מרפסת זיז ותוספת חדר מגורים		

לדירה. תוספות אלו כבר מומשו בהיתר, תיק מס' 99/284.5, והמרפסת המבוקשת אינה מכוח נספח אלא מכוח תקנות. מרפסת זיז: קומה ב, מפלס +6.00: בחזית מזרחית - צידית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר פורסמה הקלה בנידון: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' מהמותרים. עפ"י תקנות: בניית גזוזטרא חורגת ב-10% מהמרווח שנקבע בתוכנית והמשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. - המרווח הינו 5.50 מ' כך שניתן להציע מרפסת בעומק של 55 ס"מ בכדי לעמוד בתקנות. המרפסת המוצעת חורגת מהמותר, יש לצמצם כנדרש.. שטח: המרפסת המוצעת 13.55 מ"ר בנוסף קיימות מרפסות זיזית נוספת לדירה בשטח של 6.20 מ"ר יש להוכיח כי שטח המרפסות המקורות לדירה זו אינו עולה על 12 מ"ר. תוכנית צל-הוצגה תוכנית צל לדירה בקומה מתחת, יש להציג תוכנית צל גם לדירה בקומה השלישית בכך שיתאפשר מרפסות סוכה לכל הדיירים צמד מרפסות-בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות - לא הוצגו כנדרש, והמרפסת המוצעת הינה בודד בחזית זו, יש להציג צמד מרפסות כנדרש. שטחי בניה, מחסן, ממ"ד, מס' יח"ד, תכנית, גדר, מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי, מס' קומות, גובה בניה, שלביות ביצוע: לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת סעיף זה, לא רלוונטי.		

תימוכין קיניינים : מרפסת זיז ותכנית צל - הוצג ע"ג ההרמוניקה חתימת כל בעלי הדירות לתוכנית. חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת בנוסף מרפסת זו הינה בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות וכן לא הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירה בקומה מעל, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 19.11.23 .		
לדחות במתכונת המוצעת : המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת בנוסף מרפסת זו הינה בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות וכן לא הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירה בקומה מעל, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו. מרפסת זיז : בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר שטח : יש להוכיח כי שטח המרפסות המקורות לדירה זו אינו עולה על 12 מ"ר. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל גם לדירה בקומה השלישית בכך שיתאפשר מרפסות סוכה לכל הדיירים לאישור ר"צ מבחינה חזותית.	26/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

צמד מרפסות : יש להציג צמד מרפסות כנדרש.		
חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבטלת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים. הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכל המסתעף.	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות,

התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין מניעה לאשר

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2012/0023.08</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברוש (טרוביץ) שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	79

כתובת האתר

לאה גולדברג 4 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	601	אזור מגורים רב קומות	3941

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2012/23 תוספות מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

לדירה מס' 16 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ'.

תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 :

לדירה מס' 48 מוצעות בחזית צפונית 2 מרפסת זיז אחת מקורה חלקית בעומק 2 מ' והשניה מקורה חלקית בעומק 1.9 מ'.

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

לדירה מס' 50 מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'.

ברחוב לאה גולדברג 4, נווה יעקב גוש 30645 חלקה 55.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן:

הקלה לתוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבניה המוצעת ע"ג חלקה 55, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות במסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 משלוח הודעות לפי תקנה 36 : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר מרפסות זיז : תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה. תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה. מרפסות מאושרות : יש להציג מספרי תיקים ע"ג ההרמוניקה של המרפסות מאושרות ע"ג התוכנית. חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907 תחילת תוקף : 23/08/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים רב קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין :	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6988 שהוגש מיום 4.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות. סטייה ניכרת : בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת יח"ד בשטח שלא בהתאם לתכנית המאושרת המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין : עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר מ10.01.2018 : ניתן לאפשר בניית מרפסות זיזיות בשכונת נווה יעקב בחריגה מקו בנין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : הקלה לתוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2.00 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה. נספח בינוי : לא קיים לבניין זה(נקודה שחורה) מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 : לדירה מס' 16 מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ'. מרפסת זו חורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר .		

עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידו האחורי של המגרש. המרווח הקיים הינו 26.61 מ"ר, $10\% = 2.6$ מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד מבותר. שטח המרפסת המוצע : מקורה : 7.05 מ"ר, לא מקורה : 4.05 מ"ר, עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסת בחזית זו בתיק 2014/169. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמודה מרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה בחזית זו /בחזית הצפונית בכפוף להליך משלוח הודעות. תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 : לדירה מס' 48 מוצעות בחזית צפונית 2 מרפסת זיז אחת מקורה חלקית בעומק 2 מ' והשניה מקורה חלקית בעומק 1.9מ'. המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר . עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים.11 המרווח הקיים(הקטן יותר) הינו 11.24 מ', $40\% = 4.49$ מ', המרפסת חורגת ב2.00 מ', עומד במותר שטח המרפסות המוצע : סה"כ לדירה מקורה : 8.58 מ"ר, לא מקורה : 9.47 מ"ר, עומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , המאפשרת מרפסות סוכה לכל העמודה, אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : לדירה מס' 50 מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' מרפסת זו חורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ' ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר . עפ"י תקנות סטיה ניכרת : גזוזטרא החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתוכנית בצידו האחורי של המגרש. המרווח הקיים הינו 39.73 מ"ר, $10\% = 3.9$ מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד במותר.		

צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמודה מרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה בחזית זו /בחזית הצפונית בכפוף להליך משלוח הודעות אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מחסנים : לא רלוונטי. שטחי בניה : מוצעות מרפסות זיז בלבד לא רלוונטי. מרפסת גג, , מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה, תכנית, חניה, גדרות, צובר גז, חדרי מחזקים, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מוצעות מרפסות זיו בלבד לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל : ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . מוצעות מרפסות זיו בלבד לא רלוונטי.		
הקלה לתוספת מרפסות זיזיות מחוץ לקו בנין בעומק של עד 2 מ"מ ובשטח מקורה של עד 12 מ"ר. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך משלוח הודעות כנדרש

בנוסף יש להציג טבלת שטחי מרפסות המוצעות ותוכניות הצל: ע"מ לעמוד בשטחי מרפסות מקורות עד 12 מ"ר

מרפסות זיז :

תוכנית קומה ג, מפלס +8.40 :

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה.

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל , אך אינה מאפשרת כל העמוד המרפסות סוכה, יש להציג מרפסות צל לכל העמודה או לחילופין להציג שישי מרפסות סוכה בחזית השניה לדירה.

מרפסות מאושרות :

יש להציג מספרי תיקים ע"ג ההרמוניקה של המרפסות מאושרות ע"ג התוכנית.

חוו"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2014/0783.04</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת, בניית ח. מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דימטמן יהונתן
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שירת הים 18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
8142	תחילת תוקף	01/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 05.04.2005 בת.ב 2000/404.03 ובו אושר " הרחבת דיור ל- 3 יח"ד + מעטפת במפלס 5.90 + ו-3 פרגולות. "

- בתאריך 17.05.2006 בת.ב 2000/404.04 ובו אושר " תוספת בעמודה של 2 קומות מעל קומת מחסן, ותוספת מרפסת בקומה א. "

- בתאריך 23.08.2014 בת.ב 2000/404.11 ובו אושר " תוספת לבניין קיים. "

- בתאריך 20.05.2019 בת.ב. 2014/783.02 ובו אושר " תוספת מרפסת ".

קיימים היתרים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב שירות הים 18 מבוקש תוספת בינוי ע"פ תב"ע ומרפסות זיז.

גוש : 30717 חלקה : 15

מצב מוצע :

קומה ד' במפלס +10.63 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

קומת גג במפלס +13.50 :

מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת שטח עבור בניית חדר מחוץ בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שלביות ביצוע: תכנית 8145 סעיף (9 ז) – 1. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר המדרגות אחד, תיבנה בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע רק חלק ממרפסת הגג במפלס 13.50+. ההקלה שפורסמה - " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בשונה מנספח הבינוי". ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין מרפסת הגג. יש להציג מרפסת תקינה לתוספת מעל לכל ההרחבה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8142 תחילת תוקף: 01/12/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 8142 - תחילת תוקף 01/12/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות:	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

*4922 תחילת תוקף 20/04/2000, אזור מגורים מיוחד. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 8142 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 8142 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +10.63 : מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז – התוספת המוצעת תואמת נספח, מרפסת זיז – (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +13.50 : מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ התוספת המוצעת תואמת נספח, ומרפסת זיז – (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5773.00 שהוגש מיום 26.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות תואמות נספח למעט מרפסות זיז החורגות מקו הבניין. מס' קומות: תוכנית 8142 סעיף 9 (3)– "תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה".		

בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת בקומת הגג – תואם נספח אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +10.63 : מוצע תוספת בינוי למגורים מאושר בתב"ע 4922 בשטח 21.97 מ"ר. קומת גג במפלס +13.50 : מוצע תוספת בינוי למגורים מאושר בתב"ע 8142 בשטח 49.75 מ"ר. המוצע בבקשה תואם תב"ע אין מניעה לאשר. מחסנים : לא מוצע בבקשה זו תופסת מחסנים. שלביות ביצוע : תכנית 8145 סעיף (9 ז) – 1. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר המדרגות אחד, תיבנה בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "תותר הקמת תוספת הקומה בשלבים ובלבד שהרחבות הדירות הצמודות לחדר מדרגות בשותף תיבנה בהינף בלבד". מוצע רק חלק ממרפסת הגג במפלס +13.50. ההקלה שפורסמה - " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בשונה מנספח הבינוי".		

ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין מרפסת הגג. יש להציג מרפסת תקינה לתוספת מעל לכל ההרחבה. חדר מחוזק : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-"חובה שהיה בינוי קיים על הגג, בינוי אשר מהווה חלק מדירת המבקש והמאושר בהיתר בניה (יוער כי חדר מדרגות בלבד לא ייחשב כבינוי לעניין זה). או לחליפין שהבקשה להיתר המוגשת תכלול תוספת בניה במסגרתה מבוקש גם חדר מחוזק". החדר המחוזק עומד בתוך קווי הבניין פורסמה הקלה כנדרש – "תוספת שטח עבור בניית חדר מחוזק בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +13.50 : מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח 9 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. מרפסות : מוצע בבקשה : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין. בשטח – 8.00 מ"ר. בעומק- 2 מ'. במרווח- יש לחשב את ה 40% המותר מקו בניין אחרי התוספת – המוצע עומד ב 40% המותרים. תוכנית צל – יש מרפסות לכלל העמודה לא נדרש תוכנית צל. חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג תואמת תב"ע. בשטח- 6.00 מ"ר. בעומק- 1.5 מ'. אין מניעה לאשר יש להציג את מרפסת הגג כמרפסת תקינה ע"פ התב"ע.		

תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים הבקשה תואמת תב"ע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר ואין נגיע בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.10.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8142 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בשונה מנספח הבינוי. תוספת שטח עבור בניית ח.מחוזק בשונה מנספח הבינוי.	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

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

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שלביות ביצוע :

תכנית 8145 סעיף (9 ז) –

1. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין והצמודות מסביב לחדר המדרגות אחד, תיבנה בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה".

מוצע רק חלק ממרפסת הגג במפלס +13.50.

ההקלה שפורסמה - " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים בשונה מנספח הבינוי".

ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין מרפסת הגג.

יש להציג מרפסת תקינה לתוספת מעל לכל ההרחבה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2003/0123.35</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סקלר חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 35, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14001	תחילת תוקף	12/11/2012	1	מגורים ב	3492

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 31.12.2013 בת.ב 2003/123.11 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות ".

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 2003/123.15 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסות".

מדובר בחלקה גדולה, קיימים היתרים רבים נוספים בחלקה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 35, מוצעת בבקשה ריצוף חצר לדירה קיימת.

גוש : 30718 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +12.37 :

דירה מס' 44-

חזית דרומית -מוצע ריצוף חצר וגידור בגובה 1.4 מ'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1."הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. ריצוף חצר ופיתוח שטח ".

תום מועד הגשת התנגדויות : 26/08/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	הריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם".

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14001 תחילת תוקף : 12/11/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14001 -תחילת תוקף 12/11/2012, מגורים ב. * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001. כפיפות : * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 14001 סעיף 4.1.2 ו - היא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : "גובה הבניין ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1". "מספר יחידות הדיר המירבי בתוכנית זו הינו מחייב". "קווי הבניין המפורטים התשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה	02/12/2025	חוות דעת תכנונית

ניכרת". מוצע בבקשה ריצוף חצר אין מניעה לאשר. נספח בינוי : ב תב"ע 14001 קיים נספח בינוי מס' 1- הנו מנחה בלבד הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי הבנייה מירביים, קווי בניין מירביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +12.37 : דירה מס' 44- חזית דרומית -מוצע ריצוף חצר וגידור – (ראה סעיף חצר). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5504.00 שהוגש מיום 22.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות : מוצע בבקשה זו ריצוף חצר לדירה קיימת . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : לא מוצע תוספת שטחי בנייה בבקשה הנ"ל. מרפסות : לא מוצעות מרפסות בבקשה זו.		

חצר : קומת קרקע במפלס +12.37 : דירה מס' 44- חזית דרומית - מוצע ריצוף חצר בשטח 97.98 מ"ר וגידור בגובה 1.4 מ'. אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.08.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפי"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית : תבע 14001 4.1.2 4 כוללת סעיף חיזוק מבנים. לא נדרש אישור מדובר בריצוף חצר. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. -התקבלו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית :		

הריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו לא התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. ריצוף חצר ופיתוח שטח.	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
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 65,508 ₪ עבור שימור העצים.	9

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע:

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2025/0019.00
מספר סידורי	23

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דביר משה חיים
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

סיון שלום 18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5193	תחילת תוקף	27/02/1998			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 05.02.2018 בת.ב 2015/45.01 ובו אושר " הרחבת דירה + ממ"ד ".

- בתאריך 18.03.1982 בת.ב 1981/908.00 ובו אושר " בניין חדש ".

קיימים היתרים רבים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב שלום סיוון 18, מבוקש תוספת בינוי בקומת המרתף ומחסן.

גוש : 20729 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס 8.13- :

מוצע בינוי, ממ"ד ומבואת ממ"ד, חצרות אנגליים ומחסן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"תוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד בקומת המרתף".

"בנייה בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת מחסן 8% משטח הדירה".

תום מועד הגשת התנגדויות : 23/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.
	-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
	- יש להשלים תנאים טרם דיון.
	חצר אנגלית :

מוצעות חצרות אנגליים ע"פ חוק התכנון והבניה גודל החצר יהיה רוחב 1.5/גובה 1.5 מהקרקע. לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בחוק התכנון והבניה מחסן : תכנית 5503 – כפופה לתכנית מתאר. מוצע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אשר הגישה אליו מקומת המרתף המוצעת. $153.20 * 8\% = 12.25$ מ"ר. אין מניעה לאשר את מיקום המחסן, יש לבטל גישה חיצונית למחסן ולהציג גישה מתוך התוספת. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. יש להשלים יש נגיעה בקרקע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5503 תחילת תוקף : 16/11/2001 ייעוד הקרקע :	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 5503- תחילת תוקף 16/11/2001 – אזור מגורים מיוחד. כפיפות : תכנית 5503 – כפופה לתכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתוכנית 5503- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התוכנית 5503 קיים נספח בינוי מס' 7- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 8.13- : מוצע בינוי, ממ"ד ומבואת ממ"ד, חצרות אנגליים ומחסן - (ראה סעיפים בהתאם). שטח בניה : מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 8.13- : מוצע בינוי בתוך קווי הבניין בשטח של 24.00 מ"ר עפ"י טבלת השטחים בתב"ע מותר 24 מ"ר – המוצע תואם נספח הבינוי אין מניעה לאשר.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6368.00 שהוגש מיום 06.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות : מוצע בבקשה זו קומת מרתף עפ"י תב"ע. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : בתכנית 5503 סעיף 9 ח – "תוספת הבניה המוצעת תיבנה מלמטה ללמעלה". ממ"ד : פורסמה הקלה – "תוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד בקומת המרתף". הממ"ד מוצע בקונטור הבינוי הקיים לא נדרש תכנית צל לדירות מעל מהסיבה שזה שמדובר בבניין מדורג ועמודה שייכת לדירה אחת , מוצע תוכנית צל לדירה הסמוכה. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס 8.13- : מוצע ממ"ד מתחת לקונטור הבניין קיים בשטח של 9 מ"ר + קירות בנוסף מוצעת מבואה לממ"ד בשטח של 2.47 מ"ר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : לא מוצע בבקשה הנ"ל מרפסות.		

מחסן : תכנית 5503 – כפופה לתכנית מתאר. מוצע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אשר הגישה אליו מקומות המרתף המוצעת. $153.20 * 8\% = 12.25$ מ"ר. אין מניעה לאשר את מיקום המחסן, יש לבטל גישה חיצונית למחסן ולהציג גישה מתוך התוספת. חצר אנגלית : מוצעות חצרות אנגליים ע"פ חוק התכנון והבניה גודל החצר יהיה רוחב 1.5/גובה 1.5 מהקרקע. לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בחוק התכנון והבניה תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. יש להשלים יש נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.08.10 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 5503- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית . תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. ועבור בנייה של מחסן בשטח משותף – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין.		

התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח בינוי תוספת מחסן 8% משטח הדירה תוספת ממד ומבואה לממ"ד בקומת מרתף.	02/09/2025	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

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

- יש להשלים תנאים טרם דיון.

חצר אנגלית :

מוצעות חצרות אנגליים ע"פ חוק התכנון והבניה גודל החצר יהיה רוחב 1.5/גובה 1.5 מהקרקע.

לא הוצג חתך בבקשה העובר דרך החצר יש להציג כנדרש חתך על מנת לראות שהחצר עומדת בחוק התכנון והבניה

מחסן :

תכנית 5503 – כפופה לתכנית מתאר.

מוצע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אשר הגישה אליו מקומת המרתף המוצעת.

$$153.20 * 8\% = 12.25 \text{ מ"ר.}$$

אין מניעה לאשר את מיקום המחסן, יש לבטל גישה חיצונית למחסן ולהציג גישה מתוך התוספת.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

יש להשלים יש נגיעה בקרקע.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1993/0329.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, שימוש במעטפת מאושרת ובנית מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מונק דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב משה הרשלר 6, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ח	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			
702878	תחילת תוקף	09/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 20.06.1994 בת.ב 1993/329.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 07.02.2024 בת.ב 1996/245.02 ובו אושר " תוספת בניה להרחבת דירות קימות תוספת תואמת תב"ע".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב הרב הרשלר תוספות ע"פ תב"ע.

גוש : 30562 חלקה : 39.

מוצע בבקשה :

קומה מרתף במפלס -7.05 :

מש' צלט – מוצע תוספת מרתף לדירה קיימת מדרגות פנים ותוספת בינוי.

קומה קרקע במפלס -4.19 :

מש' צלט – מוצע מדרגות פנים.

קומה א' במפלס -1.33 :

מש' מונק –

צפון - מוצעת תוספת בינוי למגורים.

דרום – תוספת בינוי שימוש במעטפת קיימת.

קומה ב' במפלס +5.92 :

מש' כהן – מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה בגין אי עמידה בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע בקומת המרתף.

תום מועד התנגדויות בתאריך 11.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39 .

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

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ועומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. הבקשה אינה עומדת בהוראות התב"ע לעניין שלביות בוצע הליך פרסומי מתאים ואין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות. המתנגדים הם : חנה שקוביצקי, אילנה אשרי, נעמי כהנא, יוסף ויפה יזידי – עיקרי ההתנגדות : פוגעת בערך דירתם, חוסמת אור ואוויר, פוגע ביופי האדריכלי ובנראות הבניין. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.		המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 702878 תחילת תוקף : 09/01/2021 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/08/05 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149. -יש לבצע פרסום. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה ופורסמה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *702878- תחילת תוקף 09/01/2021 , מגורים. כפיפות : * 14000 ח -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. מחליפה : את תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ז' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין שנספח 1 הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבניין. בשונה מהאמור בסעיף 4.1.2 ה. (סטייה ניכרת) בתכנית 14000 ח' הנסיגות המאושרות בנספח הבינוי של תוכנית 14000 ח' תהינה מנחות בלבד. בניית הרחבות יח"ד מס' 4 ו-8 במפלסים -4.05, -4.19, -1.33, בתא שטח מס' 1 יבוצעו שהינף אחד, שינוי מהוראות אלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה כסטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002 למעט אם תיבנה מעטפת בניית התוספות עבור יח"ד אלו. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 702878- קיים נספח בינוי מס' 1 - נספח מנחה. מוצע בבקשה : קומה מרתף במפלס -7.05 : מש' צלט – מוצע תוספת מרתף לדירה קיימת מדרגות פנים		

ותוספת בינוי. קומה קרקע במפלס 4.19- : מש' צלט – מוצע מדרגות פנים. קומה א' במפלס 1.33- : מש' מונק – צפון - מוצעת תוספת בינוי למגורים. דרום – תוספת בינוי שימוש במעטפת קיימת. קומה ב' במפלס 5.92+ : מש' כהן – מוצעת מרפסת גג. כל התוספות המוצעות תואמות נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6650.00 שהוגש מיום 30/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות : לא מוצע בבקשה תוספת קומות. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים מבוקשים ע"פ נספח הבינוי . מוצע בבקשה : קומה מרתף במפלס 7.05- : מש' צלט – תוספת בינוי בקומת במרתף בשטח 36.63 מ"ר.		

קומה קרקע במפלס 4.19- : מש' צלט – מוצע מדרגות פנים. קומה א' במפלס 1.33- : מש' מונק צפון - מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח 19.94 מ"ר. דרום – תוספת בינוי שימוש במעטפת קיימת בשטח 37.29 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה ב' במפלס 5.92+ : מש' כהן – מוצעת מרפסת גג בשטח 21.37 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח ע"כ אין מניעה לאשר ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 702878 סעיף 7.1 : חפירת הקומה המוצעת במפלס 7.05- תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים. בהתאם להחלטת וועדה מקומית בישיבתה מיום 25.12.2019, הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (לבשל קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעל שמעליה. ניתן יהיה לבצע מרפסת גג על הרחבת באישור כל יתר השכנים בעמודה שמעליה. שינוי בשלבי ביצוע אלה יתאפשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, בעת קידום הבקשה להיתר בניה בהקלה. קוספת הקומה המוצעת התכנית 14000 ח' וכל התוספת המוצעת בגגות בתכנית זו תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד. בנוסף למפורט לעיל הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים		

שבתכנית. הנחיות לגבי תא שאח מס' 1 : הרחבות יח: ד מס' 4 ו-8 במפלסים 4.05-, 4.19-, 1.33- תבוצע בהינף אחד ולא תותר בנייתם בשלבים. הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות בוצע פרסום הקלה לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 24.11.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 21.04.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 702878 סעיף 4.1 ד.4 "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 או/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות.		

המתנגדים הם : חנה שקוביצקי, אילנה אשרי, נעמי כהנא, יוסף ויפה יזידי – עיקרי ההתנגדות : פוגעת בערך דירתם, חוסמת אור ואוויר, פוגע ביופי האדריכלי ובנראות הבניין.		
הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע בקומת המרתף.	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
טרם דיון התקבל אישור איכות הסביבה וע"כ החלטת ר"ר היא לפרסם לפי סעיף 149 . המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ותואם נספח אין מניעה לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי. יש לפרסם הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע בקומת המרתף. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ניהול מי נגר : סעיף 6.7- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ותואם נספח אין מניעה לאשר, יש לפרסם הקלה משלכיות ביצוע לעניין המרתף. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 702878 סעיף 7.1 : חפירת הקומה המוצעת במפלס 7.05- תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים. המוצע בבקשה חורג משלבי הביצוע בסעיף מס' 1 לעניין המרתף ע"כ יש לפרסם הקלה לעניין שלכיות ביצוע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. ניהול מי נגר : סעיף 6.7- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	24/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	21/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 702878 תחילת תוקף : 09/01/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *702878- תחילת תוקף 09/01/2021 , מגורים. כפיפות : * 14000 ח -תחילת תוקף 05/09/2015 , מגורים. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. מחליפה : את תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ז' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין שנספח 1 הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבניין. בשונה מהאמור בסעיף 4.1.2 ה. (סטייה ניכרת) בתכנית 14000 ח' הנסיגות המאושרות בנספח הבינוי של תוכנית 14000 ח' תהינה מנחות בלבד. בניית הרחבות יח"ד מס' 4 ו-8 במפלסים -4.05, -4.19, -1.33, בתא שטח מס' 1 יבוצעו שהינף אחד, שינוי מהוראות אלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה כסטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002 למעט אם תיבנה מעטפת בניית		

התוספות עבור יח"ד אלו. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : תבע 702878- קיים נספח בינוי מס' 1 - נספח מנחה. מוצע בבקשה : קומה מרתף במפלס -7.05 : מש' צלט – מוצע תוספת מרתף לדירה קיימת מדרגות פנים ותוספת בינוי. קומה קרקע במפלס -4.19 : מש' צלט – מוצע מדרגות פנים. קומה א' במפלס -1.33 : מש' מונק – צפון - מוצעת תוספת בינוי למגורים. דרום – תוספת בינוי שימוש במעטפת קיימת. קומה ב' במפלס +5.92 : מש' כהן – מוצעת מרפסת גג. כל התוספות המוצעות תואמות נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6650.00 שהוגש מיום 30/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. שטח בניה : השטחים מבוקשים ע"פ נספח הבינוי . מוצע בבקשה : קומה מרתף במפלס -7.05 : מש' צלט – תוספת בינוי בקומת במרתף בשטח 36.63 מ"ר.		

קומה קרקע במפלס 4.19- : מש' צלט – מוצע מדרגות פנים. קומה א' במפלס 1.33- : מש' מונק צפון - מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח 19.94 מ"ר. דרום – תוספת בינוי שימוש במעטפת קיימת בשטח 37.29 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים : לא מוצע בבקשה תוספת קומות. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 702878 סעיף 7.1 : חפירת הקומה המוצעת במפלס 7.05- תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים. בהתאם להחלטת וועדה מקומית בישיבתה מיום 25.12.2019, הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (לבשל קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעל שמעליה. ניתן יהיה לבצע מרפסת גג על הרחבת באישור כל יתר השכנים בעמודה שמעליה. שינוי בשלבי ביצוע אלה יתאפשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, בעת קידום הבקשה להיתר בניה בהקלה. קוספת הקומה המוצעת התכנית 14000 ח' וכל התוספת המוצעת בגגות בתכנית זו תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד. בנוסף למפורט לעיל הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית. הנחיות לגבי תא שאח מס' 1 : הרחבות יח: ד מס' 4 ו-8		

במפלסים -4.05, -4.19, -1.33- תבוצע בהינף אחד ולא תותר בנייתם בשלבים. המוצע בבקשה אינו עומד משלבי הביצוע בסעיף מס' 1 לעניין המרתף ע"כ יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה זו. מרפסות : קומה ב' במפלס +5.92 : מש' כהן – מוצעת מרפסת גג בשטח 21.37 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח ע"כ אין מניעה לאשר תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 21.04.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.7- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי. נוהל בקרה הנדסית : תבע 702878 סעיף 4.1 ד.4		

"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ותואם נספח אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי ועומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית.

הבקשה אינה עומדת בהוראות התב"ע לעניין שלביות

בוצע הליך פרסומי מתאים ואין מניעה לאשר את הבקשה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות.

המתנגדים הם : חנה שקוביצקי, אילנה אשרי, נעמי כהנא, יוסף ויפה יזידי – עיקרי ההתנגדות :

פוגעת בערך דירתם, חוסמת אור ואוויר, פוגע ביופי האדריכלי ובנראות הבניין.

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1984/0628.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עבור 2 יחידות דיור, תוספת מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סאלם מתן יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרכבת 23, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	54	לא
30016	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי.

מצב קיים: קיים בניין בן שתי אגפים, בן 2-3 קומות, בעל גג רעפים, בניין אופייני.

בשכונת בקעה, הרכבת 23.

גוש 30016 חלקה 53+54.

מצב מוצע :

מוצע הריסת חלק מהבינוי הקיים בחלקה ובניית תוספות.

קומת מרתף מפלס -3.12 :

מוצע הרחבת דירה קיימת (דירה מס' 4) הכוללת שטח עיקרי, מדרגות, מעלית, ממ"ד, מחסן וחצר אנגלית.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע שינויים בפיתוח השטח.

מוצע הרחבת הדירה הקיימת (דירה מס' 4) הכוללת שטח עיקרי ומעבר לחצר, מדרגות ומעלית.

קומה א' מפלס +2.41 :

מוצע חדר מדרגות כגישה לקומה זו ומעלית, כמו"כ מוצע פתח בתקרה כגישה לגג.

מוצעת יח"ד הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה.

קומת גגות מפלס +5.29 :

מוצע שימוש בגג עבור מרפסת גג, הכוללת ח. מדרגות ומעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 1.85 מ' במקום 1.5 מ' המותרים

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב-6%

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב-2.5%

הקלה בגין חריגה מקווי בניין לצורך בניית מרפסת זיז

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 15/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53+54.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
30/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות. המוצע קיבל את אישור מחלקת השימור ואופי השכונה השימורית, תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון של תברואה, דרכים והסדרי תנועה. לעניין שטחי הבנייה- לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה 2.5% היות ועומדים במס' הקומות המותר, יש לתקן חישובי השטחים ולהציג אישור מחלקת המידע כפי שנאמר בחו"ד וכמפורט להלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7110 שהוגש מיום 30/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז. אך נדרשת הבהרה לעניין זה היות ובמפת המדידה נראה כי כן ישנה חריגה באזור של הבינוי הקיים. הבינוי הקיים בחלקו חורג מקווי הבניין. שטחי בניה: יצוין כי בחלקה ישנה הפקעה, החישוב כרגע נעשה ללא הורדת ההפקעה, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה. אלא אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים. כמו כן לא ניתן לקל הקלה לתוספת קומה 2.5% היות ועומדים במס' הקומות המותר, לפיכך יש לצמצם למותר. כל זאת בכפוף לאישור מחלקת המידע כפי שנאמר לעיל. במידה ולא יתקבל אישור יש לצמצם את כל השטחים לעמידה במותר עפ"י חישוב שיבוצע עפ"י השטח לאחר ההפקעה. יש להציג תכנית נוספת ובה מוצג כל השטח הקיים רק של המבקש ע"מ לוודא עמידה במותר. אחסנה:	במתכונת המוצעת

ע"פ סעיף 11.4 : "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר". מוצעים מחסן אחד בשטח של 16.70 מ"ר, לא חורג היות ומדובר דירה ששטחה מאפשר מחסן גדול יותר והמוצע לא חורג מה-8% המותרים. - יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר. מרפסות זיו : קומה ב' מפלס +7.70 : מוצעת מרפסת זיו בחריגה מקו בניין קדמי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מקו בניין קדמי לבניית גזוזטרה בעומק של 2.00 מ' או 40% הקטן מבניהם, המוצע בבקשה עומד במותר על פי תקנות סטיה ניכרת, מוצע מרפסת בעומק של 1.70 מ' ו-40% במקרה הנידון הוא 2.00 מ' והחריגה הינה בשיעור של 1.50 מ' מקו הבניין, עומד במותר. התקבלה התנגדות למרפסת זו - ראה סעיף התנגדויות. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים. קומת פיתוח : מבוקש שינויים בפיתוח השטח, יש להציג הצמדות של האזור בו מוצע שינויים היות והתקבלה התנגדות לעניין זה שיש לכל תת חלקה שטח שמוצמד לו בקומת הפיתוח – ראה סעיף התנגדויות. אישור הסדרי תנועה : לא התקבל- יש להמציא. תנאים טרם דיון :		

תברואה : לא התקבל יש להמציא. דרכים : לא התקבל יש להמציא. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט : פגיעה חמורה בפרטיות ובחזות המבנה, שימוש בלתי סביר בשטח משותף, פתחים הפונים לחזית ביתי, הליך תכנוני לקוי וחוסר שקיפות, התנגדות לבקשות ההקלות, הפרת התקנון של הבית המשותף, פגיעה באורח חיי ובעבודתי, התנגדות למרפסת המוצעת. תגובת המחלקה : עפ"י בדיקת הבקשה נראה כי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים, כמו"כ ההקלות הכמותיות הינן מחושבות עפ"י החלק היחסי המותר בנסח הטאבו, פגיעה בחזות המבנה שנאמר אושרה ע"י מחלקת השימור, לעניין הפגיעה בפרטיות יש לשמוע את שני הצדדים במעמד הוועדה לאחר תיקון התכנית עפ"י הערות אגף הרישוי. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. 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 :	30/11/2025	חוות דעת תכנונית

3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 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. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7110 שהוגש מיום 30/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי		

הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז. אך נדרשת הבהרה לעניין זה היות ובמפת המדידה נראה כי כן ישנה חריגה באזור של הבינוי הקיים. הבינוי הקיים בחלקו חורג מקווי הבניין. מס' קומות : יש לשים לב כי המפלסים הרשומים לא נכונים ויש לתקנם. ע"פ סעיף 11.2 : "מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל". ע"פ סעיף 11.3 : "...יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי ששטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.8 מ' ייכלל במניין אחוזי הבניה..." קיים בניין בן 2 קומות וכעת מוצע בינוי כמעין אגף חדש כהרחבה למבנה ההיסטורי הקיים. קיים : מוצע להריסה כל המבנה באזור המוצע. מוצע בבקשה : 3 קומות ומרפסת גג עליונה מעל הבינוי המוצע, עומד במותר. יצוין כי הבינוי המוצע מאושר ע"י מחלקת השימור. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : אין הגבלה עפ"י תכנית המתאר. מוצעת יח"ד אחת חדשה ואיחוד 2 דירות קיימות, אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר עפ"י מתאר : ע"פ סעיף 10.2.1 : "גובה קירות הבניינים 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." מוצע בבקשה : הבניין המוצע הינו בגובה כולל של 8.33 מ' מפני הקרקע. שטחי בניה : יצוין כי בחלקה ישנה הפקעה, החישוב כרגע נעשה ללא הורדת ההפקעה, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה. אלא אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים. ש. עיקרי : יצוין : * שטחי הבניה בבקשה הינם מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות. * התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. מותר עפ"י התב"ע : 85.19% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 1,607 מ"ר. חישוב : $1,607 \times 85.19\% = 1,369.00$ מ"ר. ש. עיקרי קיים : 776.26 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 212.98 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 989.24 מ"ר. למבקש מוצמד 3 תתי חלקות. חלק יחסי : 205/999 לשלושת תתי החלקות. מותר למבקש : 280.93 מ"ר מכח התב"ע כולל שטחים עודפים וקיימים. הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה.		

חישוב: $2.5\% \times 1,607$ (שטח החלקה) = 40.175 מ"ר לכל קומה בהקלה, בבקשה לא מוצעת קומה בהקלה. לפיכך לא ניתן לשקול הקלה זו. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב: $6\% \times 1,607$ (שטח החלקה) = 96.42 מ"ר. מס' יחיד בחלקה: 9 יחיד. למבקש מוצמד 3 תתי חלקות. חלק יחסי: 205/999 שלושת תתי החלקות. מותר למבקש: 19.78 מ"ר, עפ"י החלק היחסי להקלה זו. סה"כ שטח מותר לניצול לכל הבקשה דנן: 308.95 מ"ר כמפורט: - השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע: 308.95 מ"ר. - השטחים המותרים מכח הקלות: 19.78 מ"ר. כל זאת בכפוף לאישור מחלקת המידע כפי שנאמר לעיל. במידה ולא יתקבל אישור יש לצמצם את כל השטחים לעמידה במותר עפ"י חישוב שיבוצע עפ"י השטח לאחר ההפקעה. יש להציג תכנית נוספת ובה מוצג כל השטח הקיים רק של המבקש ע"מ לוודא עמידה במותר. ש. שירות: מותר עפ"י מתאר: שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכוונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. יותר מעבר לזה חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.		

מוצע שטחי שירות עבור ממ"ד, מחסנים, מדרגות משותפות ומעברים. סה"כ שטח שירות מוצע: 63.82 מ"ר. אחסנה: ע"פ סעיף 11.4: "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר". מוצעים מחסן אחד בשטח של 16.70 מ"ר, לא חורג היות ומדובר דירה ששטחה מאפשר מחסן גדול יותר והמוצע לא חורג מה-8% המותרים. - יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר. מעלית: מוצעת מעלית כגישה לכל הקומות בתחום קווי בניין ובתור קונטור הבנייה המוצעת. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית בתחום קווי בניין. מרפסות זיז: קומה ב' מפלס +7.70: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מקו בניין קדמי לבניית גזוזטרה בעומק של 2.00 מ' או 40% הקטן מבניהם, המוצע בבקשה עומד במותר על פי תקנות סטיה ניכרת, מוצע מרפסת בעומק של 1.70 מ' ו-40% במקרה הנידון הוא 2.00 מ' והחריגה הינה בשיעור של 1.50 מ' מקו הבניין, עומד במותר. התקבלה התנגדות למרפסת זו - ראה סעיף התנגדויות. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים.		

קומת פיתוח : מבוקש שינויים בפיתוח השטח, יש להציג הצמדות של האזור בו מוצע שינויים היות והתקבלה התנגדות לעניין זה שיש לכל תת חלקה שטח שמוצמד לו בקומת הפיתוח – ראה סעיף התנגדויות. ממ"ד : מוצע ממ"ד בתחום קווי הבניין, כחלק אינטגרלי מהדירה. שטח הממ"ד הינו 9.00 מ"ר + עובי קירות והשטח עודף מחושב שטח עיקרי. אישור הסדרי תנועה : לא התקבל- יש להמציא. תנאים טרם דיון : תברואה : לא התקבל יש להמציא. דרכים : לא התקבל יש להמציא. שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 28/05/2025. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 13/07/2025. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש בחיזוקים, לא נדרש עפ"י התכנית. אישור שימור : התקבל אישור מפורט. חוות דעת אדריכלית :		

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות. המוצעת ואם את אישור מחלקת השימור ואופי השכונה השימורית, תואם בפרפורציה את שאר הבניינים באזור. התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. לעניין שטחי הבנייה- יש להמציא אישור מחלקת המידע כפי שנאמר בחוו"ד וכמפורט להלן : התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט : פגיעה חמורה בפרטיות ובחזות המבנה, שימוש בלתי סביר בשטח משותף , פתחים הפונים לחזית ביתי , הליך תכנוני לקוי וחוסר שקיפות, התנגדות לבקשות ההקלות, הפרת התקנון של הבית המשותף , פגיעה באורח חיי ובעבודתי, התנגדות למרפסת המוצעת. תגובת המחלקה : עפ"י בדיקת הבקשה נראה כי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים , כמו"כ ההקלות הכמותיות הינן מחושבות עפ"י החלק היחסי המותר בנסח הטאבו, פגיעה בחזות המבנה שנאמר אושרה ע"י מחלקת השימור, לעניין הפגיעה בפרטיות יש לשמוע את שני הצדדים במעמד הוועדה לאחר תיקון התכנית עפ"י הערות אגף הרישוי. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 1.85 מ'..... במקום 1.5 מ'..... המותרים הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב-6% הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב-2.5% הקלה בגין חריגה מקווי בניין לצורך בניית מרפסת זיז	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
7	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות.

המוצע קיבל את אישור מחלקת השימור ואופי השכונה השימורית, תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור.

התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון של תברואה, דרכים והסדרי תנועה.

לעניין שטחי הבנייה- לא ניתן לאשר הקלה לתוספת קומה 2.5% היות ועומדים במס' הקומות המותר, יש לתקן חישובי השטחים ולהמציא אישור מחלקת המידע כפי שנאמר בחו"ד וכמפורט להלן:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7110 שהוגש מיום 30/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז.

אך נדרשת הבהרה לעניין זה היות ובמפת המדידה נראה כי כן ישנה חריגה באזור של הבינוי הקיים.

הבינוי הקיים בחלקו חורג מקווי הבניין.

שטחי בניה:

יצוין כי בחלקה ישנה הפקעה, החישוב כרגע נעשה ללא הורדת ההפקעה, יש לתקן את החישוב לפי שטח החלקה לאחר הורדת ההפקעה.

אלא אם כן יתקבל אישור ממחלקת מידע שניתן להתחשב בשטח הברוטו של החלקה לצורך חישובי זכויות הבניה וזאת במידה ויוכיחו שמדובר בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים.

כמו כן לא ניתן לקל הקלה לתוספת קומה 2.5% היות ועומדים במס' הקומות המותר, לפיכך יש לצמצם למותר.

כל זאת בכפוף לאישור מחלקת המידע כפי שנאמר לעיל.

במידה ולא יתקבל אישור יש לצמצם את כל השטחים לעמידה במותר עפ"י חישוב שיבוצע עפ"י השטח לאחר ההפקעה.

יש להציג תכנית נוספת ובה מוצג כל השטח הקיים רק של המבקש ע"מ לוודא עמידה במותר.

אחסנה :

ע"פ סעיף 11.4 : "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר".

מוצעים מחסן אחד בשטח של 16.70 מ"ר, לא חורג היות ומדובר דירה ששטחה מאפשר מחסן גדול יותר והמוצע לא חורג מה-8% המותרים.

- יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר.

מרפסות זיז :

קומה ב' מפלס +7.70 :

מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מקו בניין קדמי לבניית גזוזטרה בעומק של 2.00 מ' או 40% הקטן מבניהם, המוצע בבקשה עומד במותר על פי תקנות סטיה ניכרת, מוצע מרפסת בעומק של 1.70 מ' ו-40% במקרה הנידון הוא 2.00 מ' והחריגה הינה בשיעור של 1.50 מ' מקו הבניין, עומד במותר.

התקבלה התנגדות למרפסת זו - ראה סעיף התנגדויות.

צובר גז :

לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים.

קומת פיתוח :

מבוקש שינויים בפיתוח השטח, יש להציג הצמדות של האזור בו מוצע שינויים היות והתקבלה התנגדות לעניין זה שיש לכל תת חלקה שטח שמוצמד לו בקומת הפיתוח – ראה סעיף התנגדויות.

אישור הסדרי תנועה :

לא התקבל- יש להמציא.

תנאים טרם דיון :

תברואה : לא התקבל יש להמציא.

דרכים : לא התקבל יש להמציא.

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות.

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט :

פגיעה חמורה בפרטיות ובחזות המבנה, שימוש בלתי סביר בשטח משותף, פתחים הפונים לחזית ביתי, הליך תכנוני לקוי וחוסר שקיפות, התנגדות לבקשות ההקלות, הפרת התקנון של הבית המשותף, פגיעה באורח חיי ובעבודתי, התנגדות למרפסת המוצעת.

תגובת המחלקה :

עפ"י בדיקת הבקשה נראה כי לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים, כמו"כ ההקלות הכמותיות הינן מחושבות עפ"י החלק היחסי המותר בנסח הטאבו, פגיעה בחזות המבנה שנאמר אושרה ע"י מחלקת השימור, לעניין הפגיעה בפרטיות יש לשמוע את שני הצדדים במעמד הוועדה לאחר תיקון התכנית עפ"י הערות אגף הרישוי.

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

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 - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0068.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מרדכי מיכאל אהרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	הנדסאי ליפשיץ יעקב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אריה בן אליעזר 29, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28048	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4470	תחילת תוקף	22/07/1994	34	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה להכשיר עבירה, לדירה במפלס +2.80 הכוללת הרחבת דירה וסגירת מרפסות גג שבנויות ללא היתר.

מידע קודם

חוות דעת תכנונית	מתאריך	
	30/11/2025	
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
4470		
תחילת תוקף:		

22/07/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי מס' תוכנית שחלה בחלקה: 4470 תחילת תוקף 9419/70/22 אזור מגורים כללי. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה: תוכנית 4470 כוללת בסעיף 8 סעיף גורף . נספח בינוי קיימת נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח ולכן בוצעה הליך פרסומי בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6957.00 מיום: 19/12/2024 ע"י המח' למידע. לפיו לא סומנו קווי בנין אלה צויין שהבינוי יבוצע בהתאם לנספח הבינוי. ע"פ נספח הבינוי, נמצאו חריגות של המרפסות המוצעות בשונה מנספח הבינוי. כמו כן , מוצעת הקלה בשונה מנספח הבינוי, אך לא מוצעת הקלה ביחס לחלקים המצויים מחוץ לקווי הבניין. בבחינת החריגה המוצעת למרפסות שבשונה מנספח הבינוי מתברר שאינם עומדים בתקנות סטייה ניכרת היות ומרפסת גג נבחנת לפי קיר ללא פתחים בחזית אחורית שאמור לעמוד בחריגה עד 10% מהמרווח .		

שטחי בניה שטחים עיקריים : נצא כי הבקשה כוללת בינוי המוצע מעל מבנה קיים שלגביו לא נמצא היתר תקף, יש להציג היתר רלוונטי לבינוי הקיים מתחת לתוספות המוצעות או לחילופין לצרף הדיירים הרלוונטיים לבקשה. בנוגע לשטחים העיקריים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי הטבלה להלן : כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיש חריגה מסוימת בשטח. בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות במדויק לנספח הבינוי. שטחי שרות - מרפסות בנוגע למרפסות המוצעות, המרפסות המוצעות הנן בחלקן מרפסות גג, וחלקן כמרפסות זיז. המרפסת a הפנימית יותר, תואמת למרפסת קיימת בהתאם לנספח הבינוי, כאשר מבקשים לסגור אותה באלומניום וזכוכית ע"פ סעיף 11 (ב), לא ניתן לאשר זאת כאשר סעיף זה מתייחס למרפסות זיז המוצעות ע"פ נספח הבינוי בלבד ולא למרפסות גג קיימות . מרפסת b מוצגת בתוכנית כמרפסת גג קיימת(בגודל של 9.82 מ"ר), כאשר מבקשים כיום להגדיל אותה ע"י מרפסת זיז ולסגור באלומניום וזכוכית. מצד אחד ע"פ הנוהל האגפי לא ניתן להצמיד מרפסת זיז למרפסת גג ומצד שני כמצוין לעיל, מותרת סגירת מרפסות זיז		

מוצעות ע"פ נספח בלבד , לפיכך יש לבטל את ההרחבה ואת הסגירה המוצעות. מרפסת c מוצעת במידות גדולות יותר מהמותר בנספח, היות ומצד אחד אין קו בנין רלוונטי לבחינת ההגדלה שלה לכיוון דרום ואף הגדלתה לכיוון מערב מהווה סטיה ניכרת מקו בנין ע"פ נספח, לפיכך יש להתאימה בדיוק לנספח הבינוי ולפי המידות המוצגות שם ללא שום הגדלה. שלביות ביצוע : לפי סעיף 12(2) : "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף" – לא עומדים בדרישה הבקשה. יש לפרסם הקלה מתאימה. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – הבקשה אושרה באופן אוטומטי ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025. חוות דעת מחלקת שפ"ע – מאושר בתאריך 2025/06/15 . התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות : יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט(מפקח על רישום המקרקעין) בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה. בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה. נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים. כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין.		

הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים. חוות דעת אדריכלית לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח. בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי ישלהציגה לצוות המקצועי.		
היות ומוצע בינוי בשונה מנספח אשר לא עומד בקנו ולא ניתן לאשר אותו ומצד שני התוספו מוצעות מעל בניה שלא נמצא עבורה היתר רלוונטי וכן יש לפרסם הקלה משלימה לבינוי בשונה משלביות הביצוע. יש להשלים את הנתונים החסרים ע"פ המצוין להלן : קווי בנין בבחינת החריגה המוצעת למרפסות שבשונה מנספח הבינוי מתברר שאינם עומדים בתקנות סטיה ניכרת היות ומרפסת גג נבנת לפי קיר ללא פתחים בחזית אחורית שאמור לעמוד בחריגה עד 10% מהמרווח . שטחי בניה עיקריים הבינוי המוצע מעל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר תקף, יש להציג היתר רלוונטי לבינוי הקיים מתחת לתוספות המוצעות או לחילופין לצרף הדיירים הרלוונטיים לבקשה. בנוגע לשטחים העיקריים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי	30/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הטבלה להלן : כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיש חריגה מסוימת בשטח. בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות במדויק לנספח הבינוי. שטחי שרות - מרפסות בנוגע למרפסות המוצעות, המרפסות המוצעות הנן בחלקן מרפסות גג, וחלקן כמרפסות זיז. המרפסת a הפנימית יותר, תואמת למרפסת קיימת בהתאם לנספח הבינוי, כאשר מבקשים לסגור אותה באלומיניום וזכוכית ע"פ סעיף 11 (ב), לא ניתן לאשר זאת כאשר סעיף זה מתייחס למרפסות זיז המוצעות ע"פ נספח הבינוי בלבד ולא למרפסות גג קיימות . מרפסת b מוצגת בתוכנית כמרפסת גג קיימת(בגודל של 9.82 מ"ר), כאשר מבקשים כיום להגדיל אותה ע"י מרפסת זיז ולסגור באלומיניום וזכוכית. מצד אחד ע"פ הנוהל האגפי לא ניתן להצמיד מרפסת זיז למרפסת גג ומצד שני כמצוין לעיל, מותרת סגירת מרפסות זיז מוצעות ע"פ נספח בלבד , לפיכך יש לבטל את ההרחבה ואת הסגירה המוצעות. מרפסת c מוצעת במידות גדולות יותר מהמותר בנספח, היות ומצד אחד אין קווי בנין רלוונטי לבחינת ההגדלה שלה לכיוון דרום ואף הגדלתה לכיוון מערב מהווה סטייה ניכרת מקווי בנין ע"פ נספח, לפיכך יש להתאימה בדיוק לנספח הבינוי ולפי המידות המוצגות שם ללא שום הגדלה. שלביות ביצוע : לפי סעיף 12(2) : "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל		

שתי דירות בעלות קיר משותף" – לא עומדים בדרישה הבקשה. יש לפרסם הקלה מתאימה. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות: 1. יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט(מפקח על רישום המקרקעין) בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה. בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה. נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים. כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין. הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים. חוות דעת אדריכלית לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח. בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי ישלהציגה לצוות המקצועי. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.		
בניה בשונה מנספח הבינוי	24/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

היות ומוצע בינוי בשונה מנספח אשר לא עומד בקנו ולא ניתן לאשר אותו ומצד שני התוספו מוצעות מעל בניה שלא נמצא עבורה היתר רלוונטי וכן יש לפרסם הקלה משלימה לבינוי בשונה משלביות הביצוע.

יש להשלים את הנתונים החסרים ע"פ המצוין להלן :

קווי בנין

בבחינת החריגה המוצעת למרפסות שבשונה מנספח הבינוי מתברר שאינם עומדים בתקנות סטיה ניכרת היות ומרפסת גג נבחרת לפי קיר ללא פתחים בחזית אחורית שאמור לעמוד בחריגה עד 10% מהמרווח .

שטחי בניה עיקריים

הבינוי המוצע מעל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר תקף, יש להציג היתר רלוונטי לבינוי הקיים מתחת לתוספות המוצעות או לחילופין לצרף הדיירים הרלוונטיים לבקשה.

בנוגע לשטחים העיקריים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי הטבלה להלן :

כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיש חריגה מסוימת בשטח.

בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר,

יש להתאים גודל ההרחבות במדויק לנספח הבינוי.

שטחי שרות - מרפסות

בנוגע למרפסות המוצעות, המרפסות המוצעות הן בחלקן מרפסות גג, וחלקן כמרפסות זיז.

המרפסת a הפנימית יותר, תואמת למרפסת קיימת בהתאם לנספח הבינוי, כאשר מבקשים לסגור אותה באלומיניום וזכוכית ע"פ סעיף 11 (ב), לא ניתן לאשר זאת כאשר סעיף זה מתייחס למרפסות זיז המוצעות ע"פ נספח הבינוי בלבד ולא למרפסות גג קיימות.

מרפסת b מוצגת בתוכנית כמרפסת גג קיימת (בגודל של 9.82 מ"ר), כאשר מבקשים כיום להגדיל אותה ע"י מרפסת זיז ולסגור באלומיניום וזכוכית.

מצד אחד ע"פ הנוהל האגפי לא ניתן להצמיד מרפסת זיז למרפסת גג ומצד שני כמצוין לעיל, מותרת סגירת מרפסות זיז מוצעות ע"פ נספח בלבד, לפיכך יש לבטל את ההרחבה ואת הסגירה המוצעות.

מרפסת c מוצעת במידות גדולות יותר מהמותר בנספח, היות ומצד אחד אין קווי בנין רלוונטי לבחינת ההגדלה שלה לכיוון דרום ואף הגדלתה לכיוון מערב מהווה סטייה ניכרת מקווי בנין ע"פ נספח, לפיכך יש להתאימה בדיוק לנספח הבינוי ולפי המידות המוצגות שם ללא שום הגדלה.

שלביות ביצוע:

לפי סעיף 12(2): "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף" – לא עומדים בדרישה הבקשה. יש לפרסם הקלה מתאימה.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט (מפקח על רישום המקרקעין) בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה.

בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י

הפיקוח על הבנייה.

נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים.

כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין.

הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים.

חוות דעת אדריכלית

לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח.

בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי ישלהציגה לצוות המקצועי.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2013/0067.03</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוז אבנר
עורך הבקשה	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ראובן 1, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ב1	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה המציעה תוספת ממ"ד בחזית מערבית למשפחת עוז.

מידע קודם

מתאריך	
30/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה נדחתה בעבר, אף שהמבנה מוגדר לשימור. מדובר באותה בקשה שהוגשה בתיק מספר 13/67.2 כמו כן אותו מבקש. וליקוי ההגשה שנדרשו בהחלטת הוועדה הקודמת לא תוקנו. לפיכך הבקשה מובאת לדחייה ההעדר חוות דעת ממחלקת השימור הבקשה נדחתה. הבקשה תוכל להיות מוגשת מחדש לאחר קבלת חוות דעת מסודרת מהמחלקה בהתאם להנחיות	

הקודמות והסדרי התיקון שנקבע בתיקים אלה גם 13/67.1 13/67.2		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד מס תוכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף 30/06/1999 אזור מגורים מיוחד. תוכנית זו בטלה תכנוניות 3365 ו – תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה בהתאם לתיק קווי בניין שהוגש 2024/5807.00	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

מיום : 15/05/2024 המח' למידע. נמצאו חריגות ביחס לבניין המאושר בחזית המערבית, ע"כ בוצעה הקלה בנושא. ממדים הבקשה מתייחסת להקמת מרחב מוגן דירתי(ממ"ד) בקומת הקרקע של מבנה מגורים הכולל שלוש קומות, בתחומי תכנית בנין עיר 3770. שטח הממ"ד המוצע הינו 9 מ"ר (שטח פנימי נטו). הממ"ד המוצע ממוקם מחוץ לקו הבניין המאושר על פי תב"ע 3770, לפיכך נדרשות הקלה תכנונית או אישור חריגה מקו הבניין לצורך מימושו, בוצעה הקלה בנושא. בתיק קיימות התנגדויות שכנים המתייחסות, בין היתר למיקום החריג ולפגיעה חזותית/קניינית נטענת. התאמה לשטח התקני : שטח הממ"ד הפנימי 9 מ"ר נטו עולה על דרישות המינימום התקניות שנקבעו ע"י פיקוד העורף. מיקום וחריגה מקו בניין : בהתאם נתוני התב"ע 3770 קו הבניין אינו כולל את תחום הממ"ד, לאור העובדה שמדובר במתקן בטיחותי(ממ"ד) הנדרש לפי תקנות התגוננות האזרחית, קיימת נטייה לאשר חריגות מינוריות מקו בניין, ובלבד שאין פגיעה ממשית באינטרסים ציבורי או תכנוני. היבט הנדסי : יש לוודא כי יסודות המבנה תוכננו לשאת את עומסי הממ"ד קירות בטון בעובי 30-25 ס"מ, תקרה בעובי 30 ס"מ לפחות וכי הממ"ד מקושר למבנה הקיים באופן מבני תקין. תכנית צל : מוצע למבנה בחזית הדרומית ממ"ד בקומת הקרקע, אולם לא הוצגה תוכנית מלאה לכלל הדיירים , ולא התקבלה כל הסכמה מצדם. לפיכך, בשלב זה, לא ניתן לראות בהצעה זו כעומדת בדרישות התכנון ובהליכי ההסכמה המחייבים.		

כפי ניתן לראות במערכת, המבקש הגיש בעבר בקשה בתיק מספר 13/67.2 במסגרת תיק זה נדרש המבקש להמציא חוות דעת מטעם מחלקת השימור, וזאת כחלק מהליך הבדיקה בבקשה הנוכחית, המבקש לא צירף את חוות הדעת הנדרשות, ואף לא התייחס לתנאי זה. יתרה מכך, לפי החוות דעת המצויה בתיק 13/67.2 מחלקת השימור הביעה עמדה שלילית ביחס לבקשה ההיא. מאחר והבקשה הנוכחית דומה באופייה, בהיקפה ובהשלכותיה לבקשה הקודמת, קיים צורך מהותי והכרחי לקבלת חוות דעת עדכנית ממחלקת השימור גם לגבי בקשה זו טרם דיון. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה מאושר בתאריך 09/07/2025. חוות דעת שפ"ע מאושר בתאריך 30/06/2025. מדובר במבנה לשימור. יש להשלים חוות דעת של מחלקת שימור. יש לציין כי בהגשות הקודמות למבנה זו, אותו מבקש התקבלה חוות דעת שלילית ממחלקת שימור. התנגדויות התקבלו 5 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות. המתנגד טוען כי הבניה מוצעת בשטח משותף, שהתבצעו בו גם עבירות בניה, וכן הוא מעוניין להצטרף ולבנות ג"כ בשטח המשותף. הבקשה פוגעת במבנה לשימור, וכן בחזית המערבית יש חצר פנימית ענקית בה ניתן להקים ממ"ד מבלי לפגוע במראה הבניין. הממ"ד חוסם את המעבר בחלק הדרומי של החלקה, כיוון		

שהוא כמעט נשק לחלקה הסמוכה. חריגות הבניה לא מתוארות בבקשה, וכן נעקרו עצים לשימור ללא קבלת היתר. מדובר בממ"ד יחיד ללא תכנית צל, כאמור זהו גלגול שלישי של אותה בקשה בדיוק המוגשת ע"י המבקש פעם אחר פעם, ללא כל הנמקה או חידוש בין הבקשות. הבקשה הינו ממ"ד בחזית הדרומית של הבית, במעבר שמדרום לבית על השטח המשותף, המחייבת פתיחת פתח בחזית הדרומית ופגיעה בקיר האבן הדרומי הווה כמובן חלק מהרכוש המשותף. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חריגה מקווי בנין לצורך תוספת 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
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נדחתה בעבר, אף שהמבנה מוגדר לשימור. מדובר באותה בקשה שהוגשה בתיק מספר 13/67.2 כמו כן אותו מבקש.

וליקוי ההגשה שנדרשו בהחלטת הוועדה הקודמת לא תוקנו.

לפיכך הבקשה מובאת לדחייה ההעדר חוות דעת ממחלקת השימור הבקשה נדחתה. הבקשה תוכל להיות מוגשת מחדש לאחר קבלת חוות דעת מסודרת מהמחלקה בהתאם להנחיות הקודמות והסדרי התיקון שנקבע בתיקים אלה גם 13/67.1 13/67.2

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0128.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	נמר היתם
עורך הבקשה	מר נמר מוחמד
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אום ליסון 92 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
161109	תחילת תוקף	04/08/2018			

תאור הבקשה

מדובר בהכשרת מבנה מגורים ברח' אום ליסון 92 בשכונת אום ליסון.

היתרים קודמים :

ללא היתרים קודמים.

מהות הבקשה :

הכשרת עבירת בניה באגף צפוני והוספת קומות עפ"י תב"ע 161109

פרסום הקלות :

שלביות ביצוע

תום מועד התנגדויות : 22/07/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
30/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הנחת קו הבנין אינה תואמת תשריט ולכן מהווה סטייה ניכרת, בנוסף נדרש להשלים גורמים טרם דיון. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה, פערים בין הקיים לבין המוצע לצורך הכשרת עבירת בנייה. ישנה חריגה בשלביות ביצוע כיוון שלא מבצעים בהינף אחד, לא ניתן לקבל את ההקלה שפורסמה בנושא היות ומדובר בבנין חדש (הכשרה) בבקשה שנפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לפרסם הקלות מעין אלו. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : קווי בנין קווי הבנין הינו בהתאם למפורט בתשריט . קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות . במסגרת הבקשה אין אבחנה בין קווי הבנין המפורטים לעיל ולא מוצע מרפסות. על ע"ב לציין במלל מהו קו המרפסות ומהו קו הבנין ולוודא עמידה בהוראות התכנית. ככל הנראה לא עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת, סעיף זה ייבחן ב שנית לאחר תיקון הבקשה . תכניות קומות : היות והמבנה הקיים בן 2 קומות מלאות וכן תוספת חלקית בקומה השלישית. יש להתייחס לקיים ולהציע אלמנטים להריסה או לחילופין לכלול במסגרת הבקשה. יש להביא לידי ביטוי בתכניות, החתכים וחזיתות. שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לענין שלביות, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין חדש (בנין קיים להכשרה) והבקשה נפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לאשר הקלה כזו ומהווה סטיה ניכרת. יש לבקש את כלל הבינוי שבתכנית בהינף אחד. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 8 יח"ד ככל הנראה מוצע 4 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד. סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י טבלה מס' 5 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 1,467 מ"ר מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 642.14 מ"ר. מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 156 מ"ר מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 89.10 מ"ר ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק ולהוסיף למניין השטחים פודסט מהלך אחרון עלייה לגג וכן פיר המעלית. במסגרת הבקשה מוצע בינוי עבור האגף הצפוני, היות והמבנה קיים גם באגף הדרומי, יש לכלול במסגרת הבקשה את חלוקת השטחים הקיימים. ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר הצגת הנתונים. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כנדרש, על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.		

סעיף זה ייבחן בשנית. חניה הוצג פתרון חניה בשונה מנספח, כאשר בנספח החניות פתוחות באגף הדרומי ואילו במסגרת הבקשה מוצע חניות מקורות בקומת הקרקע. השינוי הינו מהותי ואינו נדרש, טרם התקבל אישור הגורם המאשר. על ע"ב לאשר תחילה מול הסדרי תנועה. ייבחן בשנית לאחר אישור הגורם. גדר סעיף 4.1.2 א (ד) - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. במסגרת הבקשה לא הוצג פריסת גדרות, יש להוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בהוראות התכנית. קולטי שמש על הגג סעיף 4.1 (י) – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד. מי נגר סעיף 4.1 (יג) – יותרו לפחות 25% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025		

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. (ישנו מסמך של רשות המיסים). תנאים טרם דיון תברואה – התקבל אישור מתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת מאור - נדחה אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a כאשר יש לעדכן כלל התנאים המושפעים לפתיחת תיק ולדיון מחדש וככל ומוסיפים בעלי זכות בנכס או מבקשים אזי יש לחזור לדסק לבדיקת בעלויות. 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: 161109	30/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 04/08/2018 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 669101 תחילת תוקף : 04/08/2018 אזור מגורים : ב התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/6610 מתאריך 05/11/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת – סעיף 4.1.2 ו' גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים בדיקות ארכאולוגיות סעיף 4.1 (ז) - ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. נוסף כתנאי בהיתר טרם התקבל עדות לאישור מרשות עתיקות – קבלת המסמך נוסף כתנאי להיתר. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 250 - מחייב לעניין : קווי בנין מירביים, גובה מירבי, מס' קומות מירבי. קווי בנין		

קווי הבניין הינו בהתאם למפורט בתשריט . קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות . במסגרת הבקשה אין אבחנה בין קווי הבניין המפורטים לעיל ולא מוצע מרפסות. על ע"ב לציין במלל מהו קו המרפסות ומהו קו הבנין ולוודא עמידה בהוראות התכנית. ככל הנראה לא עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת , סעיף זה ייבחן השנית. זיקת הנאה למעבר ברכב סעיף 4.1.2 ב - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד בביצוע הבניה בשטח. התכנון נוסף כתנאי לקבלת היתר והביצוע כתנאי בהיתר. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע : 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. עומד במותר תכניות קומות : היות והמבנה הקיים בן 2 קומות מלאות וכן תוספת חלקית בקומה השלישית. יש להתייחס לקיים ולהציע אלמנטים להריסה או לחילופין לכלול במסגרת הבקשה. יש להביא לידי ביטוי בתכניות, החתכים וחזיתות. גבהים עפ"י טבלה מס' 5 : גובה רצפה הגג הוא 12.40 מטר מעל מפלס 0.00 (705.96) מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. מוצע רצפת גג בפלס +12.00 / מעקה +13.20 עומד במותר גמישות לתכנית		

יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1 מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 8 יח"ד ככל הנראה מוצע 4 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד. סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י טבלה מס' 5 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 1,467 מ"ר מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 642.14 מ"ר. מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 156 מ"ר מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 89.10 מ"ר ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק ולהוסיף למניין השטחים פודסט מהלך אחרון עלייה לגג וכן פיר המעלית. במסגרת הבקשה מוצע בינוי עבור האגף הצפוני, היות והמבנה קיים גם באגף הדרומי, יש לכלול במסגרת הבקשה את חלוקת השטחים הקיימים. ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר הצגת הנתונים. ממדים מוצע ממ"ד לכל יח"ד חדשה, סה"כ 4 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עומד במותר מרפסות זיז במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות.		

תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כנדרש, על ע"ב לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. סעיף זה ייבחן בשנית. עצים העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם על ע"ב להציג את שני העצים לשימור המופיעים בתשריט . סעיף 4.1.4.1.א (6) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת ערבויות לשמירה על העצים לשימור בהתאם לחו"ד אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. נוסף כתנאי להיתר סעיף 4.1.4.1.א (9) תנאי לאכלוס יהא נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. נוסף כתנאי בהיתר חניה הוצג פתרון חניה בשונה מנספח, כאשר בנספח החניות פתוחות באגף הדרומי ואילו במסגרת הבקשה מוצע חניות מקורות בקומת הקרקע. השינוי הינו מהותי ואינו נדרש, טרם התקבל אישור הגורם המאשר. על ע"ב לאשר תחילה מול הסדרי תנועה. ייבחן בשנית לאחר אישור הגורם. תכנית תנועה סעיף 4.1.4.1.א (4) - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. סעיף 4.1.4.1.א (5) - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לאישור המחלקה לבקרת		

תכנון פיזי בעיריית ירושלים. נוספו כתנאים להיתר גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר/המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. נוסף כתנאי להיתר סעיף 4.1.2 א (ד) - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. במסגרת הבקשה לא הוצג פריסת גדרות, יש להוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בהוראות התכנית. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413 נוסף כתנאי להיתר קולטי שמש על הגג סעיף 4.1 (י) – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד. תימוכין קניינים בשטח משותף		

בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 4.1 (יג) – יותרו לפחות 25% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לענין שלביות, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין חדש (בנין קיים להכשרה) והבקשה נפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לאשר הקלה כזו ומהווה סטיה ניכרת. יש לבקש את כלל הבינוי שבתכנית בהינף אחד. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. (ישנו מסמך של רשות המיסים). רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 07/04/2025 סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 10/09/2025 ע"י אדלר שירה. הערה: תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 23/03/2025		

שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 29/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: העץ נעקר על ידי חברת מוריה בביצוע כביש אום ליסון, תויק מייל לארכיב. נשלחה תכנית מדידה מתוקנת. יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית. תברואה – התקבל אישור מתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת מאור - נדחה אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה ' a' כאשר יש לעדכן כלל התנאים המושפעים לפתיחת תיק ולדיון מחדש וככל ומוסיפים בעלי זכות בנכס או מבקשים אזי יש לחזור לדסק לבדיקת בעלויות. 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.		
שלביות ביצוע	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3

4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	הגדר/המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה
13	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית
14	.
15	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר
16	הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
17	הגשת ערבויות לשמירה על העצים לשימור בהתאם לחו"ד אגף שפ"ע
18	הגשת תכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושי"ה
19	תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100
20	זיקת הנאה למעבר ברכב- תכנון עפ"י הנחיות עירייה
21	אישור כבאות
22	אישור מחלקת פיקוח על בניה כי השטחים שנאטמו נותרו אטומים
23	מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה
24	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
25	אישור נכסים להפקעה.
26	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הנחת קו הבנין אינה תואמת תשריט ולכן מהווה סטייה ניכרת, בנוסף נדרש להשלים גורמים טרם דיון. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה, פערים בין הקיים לבין המוצע לצורך הכשרת עבירת בנייה.

ישנה חריגה בשלבויות ביצוע כיוון שלא מבצעים בהינף אחד, לא ניתן לקבל את ההקלה שפורסמה בנושא היות ומדובר בבנין חדש (הכשרה) בבקשה שנפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לפרסם הקלות מעין אלו.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

קווי בנין

קווי הבניין הינו בהתאם למפורט בתשריט .

קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות .

במסגרת הבקשה אין אבחנה בין קווי הבניין המפורטים לעיל ולא מוצע מרפסות. על ע"ב לציין במלל מהו קו המרפסות ומהו קו הבנין ולוודא עמידה בהוראות התכנית.

ככל הנראה לא עומד במותר ומהווה סטייה ניכרת, סעיף זה ייבחן ב שנית לאחר תיקון הבקשה .

תכניות קומות :

היות והמבנה הקיים בן 2 קומות מלאות וכן תוספת חלקית בקומה השלישית. יש להתייחס לקיים ולהציע אלמנטים להריסה או לחילופין לכלול במסגרת הבקשה. יש להביא לידי ביטוי בתכניות, החתכים וחזיתות.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לענין שלביות, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבנין חדש (בנין קיים להכשרה) והבקשה נפתחה בשנת 2025 כך שלא ניתן לאשר הקלה כזו ומהווה סטייה ניכרת.

יש לבקש את כלל הבינוי שבתכנית בהינף אחד.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 8 יח"ד

ככל הנראה מוצע 4 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד.

סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי בניה

שטח עיקרי

עפ"י טבלה מס' 5

מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 1,467 מ"ר

מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 642.14 מ"ר.

מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 156 מ"ר

מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 89.10 מ"ר

ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק ולהוסיף למניין השטחים פודסט מהלך אחרון עלייה לגג וכן פיר המעלית.

במסגרת הבקשה מוצע בינוי עבור האגף הצפוני, היות והמבנה קיים גם באגף הדרומי, יש לכלול במסגרת הבקשה את חלוקת השטחים הקיימים.

ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר הצגת הנתונים.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כנדרש, על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

סעיף זה ייבחן בשנית.

חניה

הוצג פתרון חניה בשונה מנספח, כאשר בנספח החניות פתוחות באגף הדרומי ואילו במסגרת הבקשה מוצע חניות מקורות בקומת הקרקע. השינוי הינו מהותי ואינו נדרש, טרם התקבל אישור הגורם המאשר. על ע"ב לאשר תחילה מול הסדרי תנועה.

ייבחן בשנית לאחר אישור הגורם.

גדר

סעיף 4.1.2 א (ד) - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

במסגרת הבקשה לא הוצג פריסת גדרות, יש להוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בהוראות התכנית.

קולטי שמש על הגג

סעיף 4.1 (י) – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליחיד.

מי נגר

סעיף 4.1 (יג) – יותרו לפחות 25% שטחים חדירים למים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025

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

(ישנו מסמך של רשות המיסים).

תנאים טרם דיון

תברואה – התקבל אישור מתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה: 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת מאור - נדחה אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י המערכת.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a כאשר יש לעדכן כלל התנאים המושפעים לפתיחת תיק ולדיון מחדש וככל ומוסיפים בעלי זכות בנכס או מבקשים אזי יש לחזור לדסק לבדיקת בעלויות.

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 - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1997/0191.03</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז ותוספת בניה על הגג להרחבת בניה כולל חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פמיני משה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	66

כתובת האתר

הנופך 242, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
5/28/02	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

היתר מקורי:

למבנה זה לא נמצא היתר בנייה מקורי על עורך הבקשה לציין את מס ההיתר לבינוי הקיים.

מוצע הבקשה:

במפלס +4.55 משפחת וייס דירה 7 מוצעים שני מרפסות זיז מחזית הצפונית והמערבית.

במפלס +5.60 משפחת מחפוד דירה 8 מוצעים שני מרפסות זיז מחזית הצפונית והמזרחית.

במפלס +7.35 דירה 10 מוצעים שני מרפסות זיז מחזית הצפונית והמערבית.

במפלס +5.60 דירה 11 מוצעים שני מרפסות זיז מחזית הצפונית והמזרחית.

במפלס +10.15 דירה 10 מוצע תוספת שטח עיקרי וח.מחוזק על הגג.

במפלס +5.60 דירה 11 מוצע תוספת שטח עיקרי, ח.מחוזק, ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין"

"הוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתב"ע"

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

"הקלה 2.5% עבור תוספת קומה"

"תוספת שטח עבור חדר מחוזק על הגג"

"תוספת קומה מעל הקומות המאושרות בתב"ע"

" 5% השלמת גג חלק יחסי"

"הקלה עבור תוספת שטחים במגרש צדדי 4% משטח המגרש חלק יחסי"

תום מועד להגשת התנגדויות ב- 08/07/2025 בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
מס דברי הסבר התכנית שהוגשה לוועדה לא ניתנת לבחינה גבול החלקה וקו הבניין הכתום בכל קומה במיקום שונה לא הוצג מס היתר ע"ג הקומות, תכנית הצל ללא מרפסות הצל לא ברור איפה תכניות הצל. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון :	

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 15/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 2073 קו המסומן בכתום הינו קו הבניין בבקשה. בבקשה המוצעים מרפסות במפלסים +4.55, +5.60, +7.35 ו- +8.40 שהינם חורגים מקו הבניין הכתום ראה המשך בחינה בסעיף מרפסות. מספר קומות : עפ"י סעיף 8' גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות- בבקשה מוצעת קומה נוספת בגג פורסמו ההקלות הבאות "הוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתב"ע" "תוספת קומה מעל הקומות המאושרות בתב"ע" עפ"י התקנות תחת סעיף סטייה ניכרת בניין קיים בין 3-4 קומות קיימות יש אפשרות להוסיף 2 קומות נוספות על הקיים בפרסום הקלה- ההקלות שפורסמו כנדרש אך יש לעמוד בכלל הסעיפים כגון סעיף שטחים וכו'. שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8'ט " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית"-לא הוצגה תכנית בינוי מאושרת- יש להשלים כתנאי להיתר ולוודות התאמה במיוחד שמבקשים לבנות על הגג. בתכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) ניתן לקבל בהקלה כמותית 6% מסך השטח הקיים והמאושר בהיתר. 2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית, ולא יותר מ-5% כלומר יש אפשרות להוסיף 2.5% לתוספת קומה לקומות הגג והקרקע-		

פורסמו ההקלות הבאות : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי"- פורסמה הקלה כנדרש, התכנית החלה הופקדה לפני 1/8/89 . להלן החישוב- 10,314 מ"ר x 6% = 618.84 מ"ר עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 6%. "הקלה 2.5% עבור תוספת קומה"- 10,314 מ"ר x 2.5% = 257.85 מ"ר- עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 2.5%. "הקלה עבור תוספת שטחים במגרש צדדי 4% משטח המגרש חלק יחסי"- בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית וסוכם שהחזית לחלקה 6 הינה ציד, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי. לכן עפ"י האמור אין זכויות מכוח מגרש פינתי יש להוריד הקלה זו בטבלת ההקלות. הצגת תכנית צל ליתר הדירות בגג לרבות הוכחה שקיימים הזכויות הרלוונטיות לכל דייר עבורם ללא צורך בויתור כלשהו. לכל האמור לעיל : באם יעמדו בכל התנאים הנ"ל יש לפרסם הקלה לניוד זכויות מהצד לגג התיק ישלח לפרסום רק לאחר השלמת כלל הליקויים המוצגים במסמך זה- תיבחן האופציה להביא להכרעת הוועדה ככל ויעמדו בכלל התיקונים הנדרשים ולצמצם לתקנה 36 לתכנית הצל. יש להציג סך של 14 מ"ר שטח עיקרי לתוספת קומת הגג (ללא ממ"ד ח.מחוזק וללא 2.5%) כדי לעלות לגג, רק לאחר הוכחת השטחים ועמידה בתכנית צל לכלל הדיירי הגג יבחן ע"י ראש האגף תוספת 5% לשיפור אדריכלי. מרפסות זיז : בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית ונראה כי החזית לכיוון חלקה 6 הינה ציד, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי- עפ"י זה ייבחנו המרפסות. פורסמה הקלה לחריגת המרפסות המוצעות מטה להלן ההקלה שפורסמה "הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40% מעבר לקו הבניין"- מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה a בעומק כ- 1.26 מ'		

בגודל של כ- 4.31 מ"ר יש לעמוד בדברים הבאים : 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית מערבית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן וכן- בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות עבור כלל הבניין (יש לתכנן את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. הערה נוספת : אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה לא ניתן לקזז עובי קירות בחלק דלת היציאה למרפסת מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה b בעומק כ- 1.96 מ' בגודל של כ- 6.28 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה c בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 6.52 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" -		

פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיו מקורה d בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 8.84 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיו לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר יש לצמצם למותר. הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיו יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיו מקורה e בעומק כ- 1.74 מ' בגודל של כ- 4.61 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיו לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש		

להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה f בעומק כ- 2.00מ' בגודל של כ- 6.24 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות לדירה 10 הינו 10.85 מ"ר. מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה g בעומק כ- 1.00מ' בגודל של כ- 4.14 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה h בעומק כ- 2.00מ'		

בגודל של כ- 7.07 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת לדירה 11 הינו 11.21 מ"ר - עומד במותר הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה ח. מחוזק: מוצע בבקשה בקומת הגג תוספת 2 חדרים מחוזקים- כיוון שאין אפשרות להוסיף קומה בגלל חוסר שטחים לכן אין אישור להוספת ח.מחוזק בקומת הגג. רק לאחר השלמת סעיף שטחים כנדרש יבחן האפשרות של הוספת ח.מחוזק בגג הבניין. תיקונים ע"ג ההרמוניקה: לאחר עמידה בכלל הסעיפים כנדרש יש לציין את סוג האבן (כדוג' הקיים) עפ"י בתכנית החלה " קירות החוץ של כל הבנייני ם שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית" 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 ופרסום . 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 : 5/28/02 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2073 תחילת תוקף 12/08/1976 (אזור מגורים 2) . 1905 תחילת תוקף 17/04/1977 (אזור מגורים 2) . תקנות התכנון והבניה התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 15/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 2073 קו המסומן בכתום הינו קו הבניין בבקשה. בבקשה המוצעים מרפסות במפלסים +4.55, +5.60, +7.35 ו- +8.40 שהינם חורגים מקו הבניין הכתום ראה המשך בחינה בסעיף מרפסות. מספר קומות : עפ"י סעיף 8' גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות- בבקשה מוצעת קומה נוספת בגג פורסמו ההקלות הבאות "הוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתב"ע" "תוספת קומה מעל הקומות המאושרות בתב"ע" עפ"י התקנות תחת סעיף סטייה ניכרת בניין קיים בין 3-4 קומות קיימות יש אפשרות להוסיף 2 קומות נוספות על הקיים בפרסום הקלה- ההקלות שפורסמו כנדרש אך יש לעמוד בכלל הסעיפים כגון סעיף שטחים וכו'. שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8'ט " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית"-לא הוצגה תכנית בינוי מאושרת- יש להשלים כתנאי להיתר ולוודות התאמה במיוחד שמבקשים לבנות על הגג. בתכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) ניתן לקבל בהקלה כמותית 6% מסך השטח הקיים והמאושר בהיתר. 2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית,		

ולא יותר מ-5% כלומר יש אפשרות להוסיף 2.5% לתוספת קומה לקומות הגג והקרקע- פורסמו ההקלות הבאות : "הקלה כמותית 6% חלק יחסי"- פורסמה הקלה כנדרש, התכנית החלה הופקדה לפני 1/8/89 . להלן החישוב- 10,314 מ"ר x 6% = 618.84 מ"ר עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 6%. "הקלה 2.5% עבור תוספת קומה"- 10,314 מ"ר x 2.5% = 257.85 מ"ר- עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 2.5%. "הקלה עבור תוספת שטחים במגרש צדדי 4% משטח המגרש חלק יחסי"- בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית וסוכם שהחזית לחלקה 6 הינה ציד, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי לכן עפ"י האמור אין זכויות מכוח מגרש פינתי יש להוריד הקלה זו בטבלת ההקלות. הצגת תכנית צל ליתר הדירות בגג לרבות הוכחה שקיימים הזכויות הרלוונטיות לכל דייר עבורם ללא צורך בויתור כלשהו. לכל האמור לעיל : באם יעמדו בכל התנאים הנ"ל יש לפרסם הקלה לניוד זכויות מהצד לגג התיק ישלח לפרסום רק לאחר השלמת כלל הליקויים המוצגים במסמך זה- תיבחן האופציה להביא להכרעת הוועדה ככל ויעמדו בכלל התיקונים הנדרשים ולצמצם לתקנה 36 לתכנית הצל. יש להציג סך של 14 מ"ר שטח עיקרי לתוספת קומת הגג (ללא ממ"ד ח.מחוזק וללא 2.5%) כדי לעלות לגג, רק לאחר הוכחת השטחים ועמידה בתכנית צל לכלל הדיירי הגג יבחן ע"י ראש האגף תוספת 5% לשיפור אדריכלי. מרפסות זיז : בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית ונראה כי החזית לכיוון חלקה 6 הינה ציד, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי- עפ"י זה ייבחנו המרפסות. פורסמה הקלה לחריגת המרפסות המוצעות מטה להלן ההקלה שפורסמה "הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור	

של 40% מעבר לקו הבניין"- מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה a בעומק כ- 1.26 מ' בגודל של כ- 4.31מ"ר יש לעמוד בדברים הבאים : 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית מערבית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן וכן- בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות עבור כלל הבניין (יש לתכנן את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. הערה נוספת : אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה לא ניתן לקזז עובי קירות בחלק דלת היציאה למרפסת מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה b בעומק כ- 1.96 מ' בגודל של כ- 6.28 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה c בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 6.52 מ"ר		

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה d בעומק כ- 1.60מ' בגודל של כ- 8.84 מ"ר		
1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר יש לצמצם למותר. הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה e בעומק כ- 1.74מ' בגודל של כ- 4.61 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" -		

פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה f בעומק כ- 2.00מ' בגודל של כ- 6.24 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות לדירה 10 הינו 10.85 מ"ר. מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה g בעומק כ- 1.00מ' בגודל של כ- 4.14 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .		

מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיו מקורה h בעומק כ- 2.00מ' גודל של כ- 7.07 מ"ר 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיו לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש. 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין). 3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות . 4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת לדירה 11 הינו 11.21 מ"ר - עומד במותר הערה נוספת : אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיו יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה ח. מחוזק : מוצע בבקשה בקומת הגג תוספת 2 חדרים מחוזקים- כיוון שאין אפשרות להוסיף קומה בגלל חוסר שטחים לכן אין אישור להוספת ח.מחוזק בקומת הגג. רק לאחר השלמת סעיף שטחים כנדרש יבחן האפשרות של הוספת ח.מחוזק בגג הבניין. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע : הבקשה אושרה בתאריך 12/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. אגף איכות הסביבה : התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח		

התוספת קטן שווה ל- 80 מ"ר.		
תיקונים ע"ג ההרמוניקה:		
לאחר עמידה בכלל הסעיפים כנדרש יש לציין את סוג האבן (כדוג' הקיים) עפ"י בתכנית החלה " קירות החוץ של כל הבנייני ם שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית"		
הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע		
הקלה כמותית 6% חלק יחסי		
הקלה 2.5% עבור תוספת קומה		
תוספת שטח עבור חדר מחוץ על הגג		
תוספת קומה מעל הקומות המאושרות בתבע		
5% השלמת גג חלק יחסי		
הקלה עבור תוספת שטחים במגרש צדדי 4% משטח המגרש חלק יחסי		

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

מס דברי הסבר התכנית שהוגשה לוועדה לא ניתנת לבחינה גבול החלקה וקו הבניין הכתום בכל קומה במיקום שונה לא הוצג מס היתר ע"ג הקומות, תכנית הצל ללא מרפסות הצל לא ברור איפה תכניות הצל.

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 15/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 2073

קו המסומן בכתום הינו קו הבניין בבקשה.

בבקשה המוצעים מרפסות במפלסים +4.55, +5.60, +7.35 ו- +8.40 שהינם חורגים מקו הבניין הכתום ראה המשך בחינה בסעיף מרפסות.

מספר קומות :

עפ"י סעיף 8' גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות- בבקשה מוצעת קומה נוספת בגג פורסמו ההקלות הבאות

"הוספת גובה לבניין מעל הגובה המאושר בתבע"

"תוספת קומה מעל הקומות המאושרות בתבע"

עפ"י התקנות תחת סעיף סטייה ניכרת בניין קיים בין 3-4 קומות קיימות יש אפשרות להוסיף 2 קומות נוספות על הקיים בפרסום הקלה- ההקלות שפורסמו כנדרש אך יש לעמוד בכלל הסעיפים כגון סעיף שטחים וכו'.

שטחי בניה :

עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8'ט" " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית"-לא הוצגה תכנית בינוי מאושרת- יש להשלים כתנאי להיתר ולוודות התאמה במיוחד שמבקשים לבנות על הגג.

בתכנית שהופקדה עד יום כ"ט בתמוז תשמ"ט (1 באוגוסט 1989) ניתן לקבל בהקלה כמותית 6% מסך השטח הקיים והמאושר בהיתר.

2.5% - לכל קומה נוסף על מספר הקומות המותר לפי התכנית, ולא יותר מ-5% כלומר יש אפשרות להוסיף 2.5% לתוספת קומה לקומות הגג והקרקע-

פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"- פורסמה הקלה כנדרש, התכנית החלה הופקדה לפני 1/8/89 .

להלן החישוב- 10,314 מ"ר x 6% = 618.84 מ"ר עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 6%.

"הקלה 2.5% עבור תוספת קומה"- 10,314 מ"ר x 2.5% = 257.85 מ"ר- עורך הבקשה הציג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך לא הציג חישוב של החלק היחסי לכל מבקש ראה בנסח טאבו. בנוסף יש להציג את כל ההיתרים החלים בחלקה ולהוכיח כי לא נוצלו הזכויות מכוח 2.5%.

"הקלה עבור תוספת שטחים במגרש צדדי 4% משטח המגרש חלק יחסי"- בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית וסוכם שהחזית לחלקה 6 הינה צידי, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי לכן עפ"י האמור אין זכויות מכוח מגרש פינתי יש להוריד הקלה זו בטבלת ההקלות.

הצגת תכנית צל ליתר הדירות בגג לרבות הוכחה שקיימים הזכויות הרלוונטיות לכל דייר עבורם ללא צורך בויתור כלשהו.

לכל האמור לעיל :

באם יעמדו בכל התנאים הנ"ל יש לפרסם הקלה לניוד זכויות מהצד לגג התיק ישלח לפרסום רק לאחר השלמת כלל הליקויים המוצגים במסמך זה- תיבחן האופציה להביא להכרעת הוועדה ככל ויעמדו בכלל התיקונים הנדרשים ולצמצם לתקנה 36 לתכנית הצל.

יש להציג סך של 14 מ"ר שטח עיקרי לתוספת קומת הגג (ללא ממ"ד ח.מחוזק וללא 2.5%) כדי לעלות לגג, רק לאחר הוכחת השטחים ועמידה בתכנית צל לכלל הדיירי הגג יבחן ע"י ראש האגף תוספת 5% לשיפור אדריכלי.

מרפסות זיז :

בוצע בירור מול מזערו מגד ממחלקת המידע (מייל מיום 6/11/2025) לגבי סוג החזית ונראה כי החזית לכיוון חלקה 6 הינה צידי, החזית לכיוון חלקה 8 קדמי והחזית לכיוון חלקה 41 קדמי- עפ"י זה ייבחנו המרפסות.

פורסמה הקלה לחריגת המרפסות המוצעות מטה להלן ההקלה שפורסמה "הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40% מעבר לקו הבניין"-

מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה a בעומק כ- 1.26 מ' בגודל של כ- 4.31 מ"ר יש לעמוד בדברים הבאים :

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית מערבית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן וכן- בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3 . לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות עבור כלל הבניין (יש לתכנן את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח

הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה

לא ניתן לקזז עובי קירות בחלק דלת היציאה למרפסת

מוצע במפלס +4.55 מרפסת זיז מקורה b בעומק כ- 1.96 מ' בגודל של כ- 6.28 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת וייס הינו 10.59 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה c בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 6.52 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

מוצע במפלס +5.60 מרפסת זיז מקורה d בעומק כ- 1.60 מ' בגודל של כ- 8.84 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת מחפוד הינו 15.36 מ"ר לא עומד בסך השטחים המותר לכל יחיד שהינו 12 מ"ר יש לצמצם למותר.

הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה

מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה e בעומק כ- 1.74 מ' בגודל של כ- 4.61 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

מוצע במפלס +7.35 מרפסת זיז מקורה f בעומק כ- 2.00 מ' בגודל של כ- 6.24 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות לדירה 10 הינו 10.85 מ"ר.

מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה g בעומק כ- 1.00 מ' בגודל של כ- 4.14 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות, על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

מוצע במפלס +8.40 מרפסת זיז מקורה h בעומק כ- 2.00 מ' בגודל של כ- 7.07 מ"ר

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה " הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 40 % מעבר לקו הבניין" - פורסמה הקלה כנדרש.

2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית צפונית יש להראות ע"ג התכנית כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן - בהמשך לאמור לעיל המרפסת תיבחן עפ"י חזית קדמית לאחר שעורך הבקשה יציג כנדרש את קו החלקה וקו הבניין הכתום (יש לציין את מס ההיתר של הבניין).

3. לא הציגו תכנית צל כנדרש לחזיתות לאחר צמצום המרפסות עפ"י האמור לעיל על עורך הבקשה להציג תכנית צל לקומות מלאות (יש לתאם את גודל ומיקום המרפסות מול בוחנת הרישוי) ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות .

4. שטח- סך המרפסות המוצעות למשפחת לדירה 11 הינו 11.21 מ"ר - עומד במותר

הערה נוספת: אין אישור לסגור מסתור כביסה עם מרפסת זיז יש לצמצם בכך שלא יבנה על קיר השכן ולא יסגור את מסתור הכביסה

ח. מחוזק:

מוצע בבקשה בקומת הגג תוספת 2 חדרים מחוזקים- כיוון שאין אפשרות להוסיף קומה בגלל חוסר שטחים לכן אין אישור להוספת ח.מחוזק בקומת הגג.

רק לאחר השלמת סעיף שטחים כנדרש יבחן האפשרות של הוספת ח.מחוזק בגג הבניין.

תיקונים ע"ג ההרמוניקה:

לאחר עמידה בכלל הסעיפים כנדרש יש לציין את סוג האבן (כדוג' הקיים) עפ"י בתכנית החלה " קירות החוץ של כל הבניינים שיוקמו באזור המגורים יצופו באבן טבעית"

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 ופרסום .

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 - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2009/0403.04</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד קיימת, תוספת 2 ממד"ים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לאוב עודד אריה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אדם 14, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30178	135	לא
30211	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11963	תחילת תוקף	02/09/2008			
2820	תחילת תוקף	10/12/1981			
5/05/07	פתיחת תיק תרש"צ	10/01/1989			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים תיק מקביל לבקשה זו מס תיק רישוי 2009/403.3

מהות הבקשה :

מוצב מוצע :

התכנית עוסקת במגרש הממוקם בשכונת תלפיות מזרח.

בתחום התכנית קיים בניין בן 5 קומה.

התכנית מציעה- תוספת ממ"דים כהמשך לעמודת ממ"דים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"שינוי מנספח, תשריט ותקנון מהתב"ע מאושרת "11963

"פיצול יח"ד קיימת ל-2 יח"ד נפרדות"

"תוספת שטח בניה עבור ממד"ים ומבואה לממ"ד"

"בניה שאינה בהינף אחד"

בוצעה הליך פרסום עפ"י 149 ותום מועד התנגדויות 22/07/2025 לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבקשה מובאת לאישור חלק מהבקשה - הוגשה תכנית צל אך לא ניתן לממש תכנית צל לדירה הסמוכה בקומה ד' כיוון שמוצע עבורה ממ"ד בקומה ג' הדבר גורם לאי סימטריה בחזית שהנה נצפית לכיוון שצ"פ ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בקומה ד' ליח"ד החדשה ויש לחזק חדר קיים. להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון: מס' יח"ד: עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד מוצע בבקשה פיצול יח"ד במפלסים +8.25, +11.00 בחזית

צפונית. תכנית אשר קבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9(2)א: תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה של פי התכנית החלה בחלקה - 6 יח"ד x 20% = 1.2 כלומר יש אפשרות לתוספת יח"ד 1 לחלקה זו לכן עומד במותר כיוון שמוסיפים יח"ד נוספת לכן עומד על 7 יח"ד עומד במותר. שטחן מוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) קומה ג' : 72.82 מ"ר קיים + 13.11 ממ"ד = 85.93 מ"ר קומה ד' : 57.79 מ"ר + 13.11 ממ"ד = 70.9 מ"ר — על עורכת הבקשה להציג חישוב ע"ד ההרמוניקה המראה עמידה בתנאי זה. הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית- קיימים בחלקה 6 בעלי דירות שחתומים ע"י טופס 1 כנדרש. שטחי בניה : יש להציג עמידה בשטחים עפ"י טבלה 5 הן בשטחים עיקרי והן שטחי שירות. ממ"ד : במפלס +8.25, +11.00 מוצע ממ"דים, בחזית צפון מערבית בהמשך לעמוד ממ"דים בגודל של כ- 13.11 מ"ר. בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו"- מוצע בצמוד לממ"דים מבואה כניסה לממ"דים בגודל של כ- 3.2 מ"ר ברוטו כנדרש. הוגשה תכנית צל אך לא ניתן לממש תכנית צל לדירה הסמוכה בקומה ד' כיוון שמוצע עבורה ממ"ד בקומה ג' הדבר גורם לאי סימטריה בחזית שהנה נצפית לכיוון שצ"פ ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בקומה ד' ליח"ד החדשה ויש לחזק חדר קיים. מרפסות : מפלס +8.25 מש' לאוב מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית-		

המרפסת מוצעת ע"ג בינוי בהמשך לתיק קודם מס 2009/403.3 המרפסת תאושר לאחר קבל היתר או אישור רשמי לבינוי המוצע בתיק מס 2009/403.3 . תנאי להפקת היתר בתיק הינו הפקת היתר בתיק 2009/403.3. תנאי לתחילת עבודות בתיק הנוכחי הנו סיום עבודות שלד בתיק 2009/403.03 פתחים : על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאוסר בהיתר באם מבצעים שינוי יש להציג להריסה או לסגירת הפתח כנדרש- הפתחים יבחנו לאחר הצגת ההיתר והתאמת הפתחים עפ"י הקיים והמוצע. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 6 5.2 א "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה. עפ"י סעיף 6 5.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ"- כתנאי לקבלת היתר. הערות : יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת. יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת. יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה באם הבינוי אינו של המבקשים, ראה מצורף להרמוניקה a . תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 19/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של הגדלת יח"ד יידרש השלמת התנאי. תברואה : התקבל אישור בתאריך 22/07/2025 ע"י מוזרחי שני- נדרש ע"י תברואה "בשלב קבלת ההיתר יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר"- יש להשלים כפי שנדרש. הסדרי תנועה : : התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י שעיו		

גאולה - לא נדרש תוספת חניות עבור פיצול 2 דירות קיימות ל- 2 דירות נוספות הקטנות מ-95 מ"ר דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן באם יבוצע שינוי בגודל הדירות יידרש בחינת התנאי במחדש. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/05/07 תחילת תוקף : 10/01/1989 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 11963 תחילת תוקף 02/09/2008 (אזור מגורים ג) . 2820 תחילת תוקף 10/12/1981 (אזור מגורים 2) . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ התכנית החלה אין התייחסות לסעיף סטייה ניכרת לכן אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה 100:1. פורסמה הקלה "שינוי מנספח, תשריט ותקנון מהתב"ע מאושרת 11963"	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה תוספת מרפסת גג, ממ"ד ופיצול יח"ד קיימת במפלס +8.25, +11.00 בעלת 2 קומות הבינוי מוצע בשונה מנספח בינוי, פורסמה הקלה בשונה מנספח בינוי כנדרש ראה המשך הסבר בסעיף פיצול יח"ד, מרפסות וממ"דים. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד " המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שאינו ממצע את כל הבינוי עפ"י נספח בינוי וכל השטחים עפ"י טבלה 5- פורסמה הקלה "הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד" לכן אין מניעה לאשר חלק מהבינוי עפ"י נספח כיוון שפורסמה ההקלה המתאימה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7210 שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות- מוצע תוספת בינוי לבניין קיים, המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין למרפסות ומעלית. אין חריגה מקווי הבניין עורך הבקשה עומד בסעיף זה. מס' קומות: עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: בבקשה זו אינה מוצעת קומה תוספת קומה נוספת אלה סגירת קומה קיימת- המוצע עומד במותר לעניין מס הקומות. מס' יח"ד: עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד מוצע בבקשה פיצול יח"ד במפלסים +8.25, +11.00 בחזית צפונית. תכנית אשר קבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9(2)א: תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של		

הדירות המותר לבניה של פי התכנית החלה בחלקה - 6 יח"ד x $20\% = 1.2$ כלומר יש אפשרות לתוספת יח"ד 1 לחלקה זו לכן עומד במותר כיוון שמוסיפים יח"ד נוספת לכן עומד על 7 יח"ד עומד במותר. שטחן מוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) קומה ג' : 72.82 מ"ר קיים + 13.11 ממ"ד = 85.93 מ"ר קומה ד' : 57.79 מ"ר + 13.11 ממ"ד = 70.9 מ"ר – על עורכת הבקשה להציג חישוב ע"ד ההרמוניקה המראה עמידה בתנאי זה. הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית- קיימים בחלקה 6 בעלי דירות שחתומים ע"ג טופס 1 כנדרש. גובה בניה : הגובה המותר עפ"י התכנית החלה הינו 15.75 מ'- המוצע בבקשה אינו עולה על המותר כיוון שבבקשה זו לא מוצע תוספת גובה מעל המאושר בהיתר. שטחי בניה : יש להציג עמידה בשטחים עפ"י טבלה 5 הן בשטחים עיקרי והן שטחי שירות. ממ"ד : במפלס $+8.25$, $+11.00$ מוצע ממ"דים, בחזית צפון מערבית בהמשך לעמודת ממ"דים בגודל של כ- 13.11 מ"ר. בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו"- מוצע בצמוד לממ"דים מבואה כניסה לממ"דים בגודל של כ- 3.2 מ"ר ברוטו כנדרש. הוגשה תכנית צל אך לא ניתן לממש תכנית צל לדירה הסמוכה בקומה ד' כיוון שמוצע עבורה ממ"ד בקומה ג' הדבר גורם לאי סימטריה בחזית שהנה נצפית לכיוון שצ"פ ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בקומה ד' ליח"ד החדשה ויש לחזק חדר קיים. מרפסות :		

מפלס 8.25+ משי' לאוב מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית- המרפסת מוצעת ע"י בינוי בהמשך לתיק קודם מס 2009/403.3 המרפסת תאושר לאחר קבל היתר או אישור רשמי לבינוי המוצע בתיק מס 2009/403.3 . תנאי להפקת היתר בתיק הינו הפקת היתר בתיק 2009/403.3. תנאי לתחילת עבודות בתיק הנוכחי הנו סיום עבודות שלד בתיק 2009/403.03 רוב קנייני : בוצע בדיקת לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. פתחים : על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאוסר בהיתר באם מבצעים שינוי יש להציג להריסה או לסגירת הפתח כנדרש- הפתחים יבחנו לאחר הצגת ההיתר והתאמת הפתחים עפ"י הקיים והמוצע. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 5.2.6 א"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"י החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה. עפ"י סעיף 5.3.4.6 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ"- כתנאי לקבלת היתר. הערות : יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת. יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת. יש להציג את הבנוי ע"י התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה באם הבינוי אינו של המבקשים, ראה מצורף להרמוניקה a . אישור חיזוק מבנים :		

עפ"י התכנית החלה לא צוין שנדרש בחיזוק. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 26/6/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 19/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של הגדלת יח"ד יידרש השלמת התנאי. תברואה : התקבל אישור בתאריך 22/07/2025 ע"י מזרחי שני- נדרש ע"י תברואה "בשלב קבלת ההיתר יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר"- יש להשלים כפי שנדרש. הסדרי תנועה : : התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י שעיו גאולה - לא נדרש תוספת חניות עבור פיצול 2 דירות קיימות ל- 2 דירות נוספות הקטנות מ-95 מ"ר דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן באם יבוצע שינוי בגודל הדירות ידרש בחינת התנאי במחדש.		
שינוי מנספח, תשריט ותקנון מהתב"ע מאושרת 11963 פיצול יח"ד קיימת ל- 2 יח"ד נפרדות תוספת שטח בניה עבור ממד"ים ומבואה לממ"ד בניה שאינה בהינף אחד	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	הפקת היתר בתיק 09/403.03	10
	• עפ"י סעיף 6.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ	11

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלק מהבקשה - הוגשה תכנית צל אך לא ניתן לממש תכנית צל לדירה הסמוכה בקומה ד' כיוון שמוצע עבורה ממ"ד בקומה ג'

הדבר גורם לאי סימטריה בחזית שהנה נצפית לכיוון שצ"פ ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בקומה ד' ליח"ד החדשה ויש לחזק חדר קיים.

להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון :

מס' יח"ד :

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד

מוצע בבקשה פיצול יח"ד במפלסים +8.25, +11.00 בחזית צפונית.

תכנית אשר קבעה מס' מירבי של יח"ד אך לא כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת לעניין יח"ד ניתן להוסיף עפ"י תקנה 9(2)א :

תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה של פי התכנית החלה בחלקה - 6 יח"ד $20\% \times 1.2 = 20\%$ כלומר יש אפשרות לתוספת יח"ד 1 לחלקה זו לכן עומד במותר כיוון שמוסיפים יח"ד נוספת לכן עומד על 7 יח"ד עומד במותר.

שטחן מוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד)

קומה ג' : 72.82 מ"ר קיים + 13.11 ממ"ד = 85.93 מ"ר

קומה ד' : 57.79 מ"ר + 13.11 ממ"ד = 70.9 מ"ר - על עורכת הבקשה להציג חישוב ע"ד ההרמוניקה המראה עמידה בתנאי זה.

הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית - קיימים בחלקה 6 בעלי דירות שחתומים ע"י טופס 1 כנדרש.

שטחי בניה :

יש להציג עמידה בשטחים עפ"י טבלה 5 הן בשטחים עיקרי והן שטחי שירות.

ממ"ד :

במפלס +8.25, +11.00 מוצע ממ"דים, בחזית צפון מערבית בהמשך לעמוד ממ"דים בגודל של כ- 13.11 מ"ר.

בתכנון והקמה של מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו - מוצע בצמוד לממ"דים מבואה כניסה לממ"דים בגודל של כ-

3.2 מ"ר ברוטו כנדרש.

הוגשה תכנית צל אך לא ניתן לממש תכנית צל לדירה הסמוכה בקומה ד' כיוון שמוצע עבודה ממ"ד בקומה ג'

הדבר גורם לאי סימטריה בחזית שהנה נצפית לכיוון שצ"פ ולכן לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בקומה ד' ליח"ד החדשה ויש לחזק חדר קיים.

מרפסות:

מפלס +8.25 משי' לאוב מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית- המרפסת מוצעת ע"ג בינוי בהמשך לתיק קודם מס 2009/403.3 המרפסת תאושר לאחר קבל היתר או אישור רשמי לבינוי המוצע בתיק מס 2009/403.3 .

תנאי להפקת היתר בתיק הינו הפקת היתר בתיק 2009/403.3.

תנאי לתחילת עבודות בתיק הנוכחי הנו סיום עבודות שלד בתיק 2009/403.03

פתחים:

על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאוסר בהיתר באם מבצעים שינוי יש להציג להריסה או לסגירת הפתח כנדרש- הפתחים יבחנו לאחר הצגת ההיתר והתאמת הפתחים עפ"י הקיים והמוצע.

הוראות בינוי:

עפ"י סעיף 6 5.2 א "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה.

עפ"י סעיף 6 5.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ"- תנאי לקבלת היתר.

הערות:

יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת.

יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת.

יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה באם הבינוי אינו של המבקשים, ראה מצורף להרמוניקה a .

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת בתאריך 19/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של הגדלת יח"ד יידרש השלמת התנאי.

תברואה : התקבל אישור בתאריך 22/07/2025 ע"י מזרחי שני- נדרש ע"י תברואה "בשלב קבלת ההיתר יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר"- יש להשלים כפי שנדרש.

הסדרי תנועה : : התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י שעיו גאולה - לא נדרש תוספת חניות עבור פיצול 2 דירות קיימות ל- 2 דירות נוספות הקטנות מ-95 מ"ר דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן באם יבוצע שינוי בגודל הדירות יידרש בחינת התנאי במחדש.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2024/0415.00
מספר סידורי	31

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל מרתף סכ"ה 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו תיר מוחמד
עורך הבקשה	הנדסאי חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ברא' סמטה 1 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999	bq02		

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ארעית ברח' אל ברא' סמטה 1 בשכונת אום טובא.

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן שתי קומות מעל מרתף סה"כ 2 יח"ד.

מוצע מבנה חדש למגורים בן 2 קומות ע"ג קומת מרתף המשמשת לאחסנה, סה"כ 2 יח"ד חדשות, מהלך מדרגות משותף עם מעלית ויציאה לגג. לא כולל חניות, ללא דרך סטטוטורית.

פרסום :

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10% עם פתחים.

חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים .

תום מועד התנגדויות בתאריך 10/12/202 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ישנם ליקויים קלים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. c – מרפסת זיז מקורה ומחושבת כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית. עומק – 1.5 חורג במותר מהוראת התכנית, ע"ב מבקש לצמצם למותר, לא נדרש פרסום. 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. ראה העקרות ע"ג ההרמוניקה. 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. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/09/2024 ללא עדות למסמך נלווה, ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת חשמל – סה"כ 2 יח"ד בהתאמה למוצע. על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (ישנו מסמך הצהרת בעלות וההרמוניקה נמצאת תחת אישור רשות העתיקות). רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 ללא עדות למסמך נלווה. על ע"ב להזין במערכת מסמך הכולל הוראות רשות העתיקות. (ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל). - נוסף כתנאי לדיון. 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 : 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2022/6939 מתאריך 06/12/2022 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות : בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10% עם פתחים. חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים . תום מועד התנגדויות בתאריך 10/12/202 , ללא התנגדויות. הבקשה נפתחה לפני שנת 2025 - הגשה מקוונת הושלמה בתאריך 09/09/2024 , כך שהתקנות החדשות – רפורמת ביטול ההקלות תיקון 134 לחוק, לא חלה במסגרת הבקשה. סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה אין הוראות לעניין סטייה ניכרת.	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 קיים נספח מס' 1 בקנ"מ 1: 1250 קווי בניין סעיף 10(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. במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לחריגה מקו בנין צידי ואחורי 10% עם פתחים ו-30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבניין בהתאמה : קו בנין קדמי - ללא חריגה, עומד במותר. קו בנין אחורי – חריגה עם פתחים - בפינה דרום מערבית. ככל הנראה חורג בכ-0.50 מ', ישנה הקלה עד 10% עם פתחים, עומד במותר קו הבנין במרחק של 5 מ' מגבול מגרש ומותרת חריגה עד 0.5 מ'. חריגה ללא פתחים - בפינה דרום מערבית. ככל הנראה חורב בכ-0.91 מ', ישנה הקלה עד 30% ללא פתחים, עומד במותר קו הבנין במרחק של 5 מ' מגבול מגרש ומותרת חריגה עד 1.5 מ'. חריגת מרפסת – ככל הנראה חורג בכ-0.54 , עומד במותר, היות ועפ"י התכנית החלה מותרת חריגה של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם. קו בנין צידי - חריגה מקו בנין ללא פתחים, עומד במותר בכפוף להקלה שפורסמה. מספר קומות סעיף 10 (ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..."		

מוצע : 2 קומות מעל קומת המרתף. עומד במותר. גבהים רצפת גג : מפלס +6.40 (645.40) מעקה גג : מפלס +7.50 (646.50) - ככל הנראה טעות סופר, ישנו אי דיוק בתכנית - מוצג כמעקה תקני 1.10 מ' כאשר המפלס האבסולוטי מתייחס למעקה בגובה 0.1 מ'. עומד במותר מספר יחידות דיור מוצע 2 יח"ד דיור בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה. שטחי בניה שטחים עיקריים : לפי סעיף 10(א) זכויות הבניה עד 50% משטח המגרש. להלן חישוב : שטח המגרש 535 מ"ר $267.5 \text{ מ"ר} = 535 \times 0.5$ סה"כ שטח עיקרי מותר : 267.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 236.48 מ"ר (שטח זה כולל את המרפסות בהתאם להוראות התכנית) עומד במותר. 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. $21.4 \text{ מ"ר} = 267.5 \times 0.08$ סה"כ שטח שירות מותר : 21.4 מ"ר		

מוצע (אחסנה) : 21.4 מ"ר עומד במותר ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עומד במותר מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מוצעות 3 מרפסות בקו בנין אחורי וצידי. כלל המרפסות בחריגה מקו בנין ובכפוף להקלה שפורסמה ולתכנית המתאר המרפסות, ראה פרוט בהמשך. התכנית כפופה למתאר ואין בה הוראות לענין סטייה ניכרת כך שניתנת חריגה במרווחים. מוצע : מעקות – מוצע מעקה סורג בהתאם להוראות התכנית. קומה א – a – ככל הנראה מרפסת מקורה ומחושבת כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית. עומק – 1.10 מ' – עומד במותר. אורך – 4.20 מ' – עומד במותר. חריגה מקו בנין אחורי 0.12 מ' – עומד במותר b – ככל הנראה מרפסת מקורה כשחלקה הינו זיזי ומחושבת כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית. עומק – 1.50 מ', עומק הזיז כ-0.4 מסך המרפסת – עומד במותר. אורך – 4.72 מ' – עומד במותר. חריגה מקו בנין אחורי 0.40 מ' – עומד במותר, לפי חריגה בחזית אחורית עד 40% מהמרווח או עד 2 מ' לפי הקטן מבניהם.		

c – מרפסת זיז מקורה ומחושבת כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית. עומק – 1.5 חורג במותר מהוראת התכנית, יש לצמצם למותר או לפרסם הקלה מתאימה. אורך – 3.78 מ' - עומד במותר. חריגה מקו בנין צידי 0.1 מ' – עומד במותר. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינון, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. ראה העקרות ע"ג ההרמוניקה. חניה לפי סעיף 23- "למגרשים שאין להם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים." לפיכך, ככל ואין גישה סטטוטורית, החניות יהיו בגבולות הדרך. עומד במותר 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 2 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. עומד במותר לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/09/2024 ללא עדות למסמך נלווה, ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת חשמל – סה"כ 2 יח"ד בהתאמה למוצע. על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (ישנו מסמך הצהרת בעלות וההרמוניקה נמצאת תחת אישור רשות העתיקות). רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 ללא עדות למסמך נלווה. על ע"ב להזין במערכת מסמך הכולל הוראות רשות העתיקות. (ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל). - נוסף כתנאי לדיון. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור עם תנאים מתאריך 22/06/2025 ע"י כהן איתמר. הערה : תנאים לטופס 2 : גידור : אישור הגידור ע"י הרשות לאיכות סביבה. תכנית הגידור		

תציג את מיקום הגדרות הזמניות למניעת פגיעה בשטחים טבעיים ועצים לשימור ופרט אדריכלי של הגדר, מיקום אתר הקבלן ודרכי הגישה לשטחי העבודה. מינים פולשים : תרם תחילת העבודות יש להדביר את כל המינים הפולשים בשטח העבודות ובמרחק 5 מטרים לכל כיוון מהם. העבודה תיעשה ע"י איש מקצוע (גנן/ אקולוג/ אגרונום), בליווי ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. תנאי לטופס 2 יהיה אישור מטעם איש המקצוע על סיום עבודות הדברת המינים הפולשים. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה יהווה תנאי לתחילת עבודות. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 14/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – התקבל אישור מתאריך 18/12/2024 ע"י אהרן טל. הערה : 2 יח' דיור עגלה אחת 1100 ל'. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו גאולה. הערה : אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן לא קיימת דרך גישה מוטורית סטטוטורית לחלקה. מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 27/02/2025 ע"י שעיו גאולה. הערה : אין גישה סטטוטורית למגרש על פי תב"ע מס' 2302 א מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 18/11/2024 ע"י שניר קהת. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10% עם פתחים חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	רישום תצ"ר	14
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	16
	אישור רישום תצ"ר.	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ישנם ליקויים קלים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

c – מרפסת זיז מקורה ומחושבת כשטח עיקרי בהתאם להוראות התכנית.

עומק – 1.5 חורג במותר מהוראת התכנית, ע"ב מבקש לצמצם למותר, לא נדרש פרסום.

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. ראה העקרונות ע"ג ההרמוניקה.

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.

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

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/09/2024

ללא עדות למסמך נלווה, ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת חשמל – סה"כ 2 יח"ד בהתאמה למוצע.

על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (ישנו מסמך הצהרת בעלות וההרמוניקה נמצאת תחת אישור רשות העתיקות).

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025

ללא עדות למסמך נלווה. על ע"ב להזין במערכת מסמך הכולל הוראות רשות העתיקות.

(ישנה הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל). - נוסף כתנאי לדיון.

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 - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1981/1066.12</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מטלו תמר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 51, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30143ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים הכולל בית כנסת ברח' יוסי בן יועזר 51 בשכונת גוננים.

מהות הבקשה:

תוספת השלמת בנייה למגורים בקומת הגג מכח השלמת דירה 5%

היתרים קודמים:

ללא היתר לקומת המרתף, ההתרים הקיימים מתייחסים לתוספות בנייה. היתר אחרון שהופק 1980/903.10 עבור תוספת על הגג.

מצב קיים :

בניין מגורים בנוי בנסיגה בחזית הפונה לרח' הפנימי, בן 2 קומות מלאות.

גוש : 30143 | חלקה : 46.

ישנן עבירות בניה קודמות למבנה.

מצב מוצע :

בהמשך להיתר שהופק 1981/1066.10 אשר במסגרתו אושרה תוספת בקומת הגג, מבוקש כעת תוספת נוספת מכח השלמת דירה 5%, המוצע כולל גג שטוח.

המוצע בקומה ב' מפלס +5.80 תוספת חדר בשטח 23.07 מ"ר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות לפי סעיף 149 לחוק :

הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות

5 אחוזי השלמת דירת גג

תום מועד התנגדויות : 20/05/2025 , ללא התנגדויות.

בעלויות

בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
אינו עומד בתנאי מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג עד 5%	
היתרים קודמים :	
קומת מרתף – לא נמצא היתר לקומה זו. עפ"י נתוני ה- gis קיומה של הקומה המלאה אינו מתבטא כנדרש במסגרת הבקשה הנדונה וגם לא בהיתרים שהונפקו. על ע"ב להציגה כנדרש במסגרת בקשה זו באם להריסה שאינה כלולה במסגרת	

הבקשה או באם להכשרתה. אישור תוספת הגג מותנה בכך. ככל והמבקשים מעוניינים בכשרה ויהיה ניתן מבחינת הרשות (בכפוף להוראות ה חוק) להכשיר את קומת המרתף יש לחזור לדיון נוסף. תכניות קומות – נדרשת התאמה להיתרים קודמים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. בחינת הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס : אופן החישוב, שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : 23.30 מ"ר = 932×0.05 עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות. אופן חלוקת הזכויות – ישנן 2 דירות צמודות לגג. המוצע מוצמד לדירה מס' 3 בלבד. אך בהמשך להיתר שהופק 10/1981/1066 ככל הנראה שבעל הדירה מס' 3 קיבל הסכמת השכנים לבנייה על הגג וישנן הערות אזהרה בנסח הטאבו כעדות לניוד השטחים בין תתי החלקות. עם זאת על ע"ב להציג כנדרש גם במסגרת בקשה זו. חתימת כלל הדיירים בדירות הגג על גבי ההרמוניקה הצגת מסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע"י עו"ד . שיפור אדריכלי - "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" לא עומד בהוראה לשיפור אדריכלי, מוצע ניצול כל הזכויות לטובת דירה מס' 3, כאשר התוספת בחזית הצפונית מערבית ללא סימטריה, על אף שעומד בתנאים למילוי ההוראה. תכנית צל – במסגרת המדיניות נדרש תכנית צל בשלב פתיחת הבקשה וטרם ביצוע ההליך הפרסומי, במסגרת הבקשה לא הוצגה תכנית צל. ישנו ניצול זכויות מלא עבור דירה מס' 3 בלבד. שטחי בניה מבדיקה בהיתרים קודמים : נוצלו כל סך השטחים המותרים לבניה ואף חרגו מהמותר לבניה. על ע"ב להציג חישוב מדויק עפ"י כל ההיתרים שאושרו בחלקה ועפ"י מה שבנוי בחלקה בפועל. במידה וקיימות עבירות בניה יש להגיש תצהיר "אמיתות חישובי שטחים בחלקות" והטמעתו בהרמוניקה.		

שטח עיקרי – להלן חישוב 5% תוספת גג שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : $23.30 \text{ מ"ר} = 932 \times 0.05$ מוצע תוספת חדר במפלס +5.80 עבור דירה מס' 4, סה"כ שטח עיקרי מוצע 23.07 מ"ר. עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות. מרפסות זיז במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות. אך קיימת מרפסת שסומנה בצהוב בהיתר קודם ולא נהרסה, הריסתה תהווה תנאי להיתר או שיבדקו אפשרות ההכשרה כולל שינוי במידות של המרפסת המערבית. קולטי שמש על הגג מוצע העתקת כל קולטי שמש לגג השכן דירה מס' 3, סה"כ 4 קולטי שמש. על ע"ב להציע 2 קולטי שמש בשטחו וכן תכנית צל עבור דירה מס' 3. לא עומד במותר. עיצוב אדריכלי : במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג חומרי גמר בהתאם לקיים. חיזוק מבנה על ע"ב להציג תצהיר מהנדס בהתאם לתקן חיזוק מבנים. 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 : ג30143 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : מתאר 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 אזור מגורים : 5 שטח : 932 הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/6814 מתאריך 04/11/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות לפי סעיף 149 לחוק : הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות 5 אחוזי השלמת דירת גג סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה אין הוראה לעניין לסטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי המנחה לעניין הבינוי של מבנה זה אלא קיימים נספחי תשתיות.	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בנין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 04/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני והבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. התוספת המוצעת הינה בתחומי קווי הבנין. מספר קומות סה"כ 2 קומות מלאות מעל קומת מרתף, עם תוספת על הגג. מוצע במפלס +5.80 (מהווה תכנית קומה ב') תוספת חדר בשטח 23.07 מ"ר בחזית מערבית (הפונה אל הכביש) עפ"י תכנית מתאר ניתן לאשר עד 2 קומות. פורסמה הקלה לענין הקומות. היתרים קודמים: קומת מרתף – לא נמצא היתר לקומה זו. עפ"י נתוני ה-gis קיומה של הקומה המלאה אינו מתבטא כנדרש במסגרת הבקשה הנדונה וגם לא בהיתרים שהונפקו. על ע"ב להציגה כנדרש במסגרת בקשה זו באם להריסה שאינה כלולה במסגרת הבקשה או באם להכשרתה. אישור תוספת הגג מותנה בכך. יש לציין כי עפ"י נסח טאבו ישנה הערת אזהרה לתת חלקה 2 כאשר המבקש הינו בתת חלקה 4. ככל והמבקשים מעוניינים בכשרה ויהיה ניתן מבחינת הרשות (בכפוף להוראות החוק) להכשיר את קומת המרתף יש לחזור לדיון נוסף. תכניות קומות – נדרשת התאמה להיתרים קודמים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. בחינת הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס: אופן החישוב, שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו): 23.30 מ"ר = 932×0.05 אופן חלוקת הזכויות – ישנן 2 דירות צמודות לגג. המוצע מוצמד לדירה מס' 3 בלבד. אך בהמשך להיתר שהופק 10/1981/1066 ככל הנראה שבעל הדירה מס' 3 קיבל הסכמת השכנים לבנייה על הגג וישנן הערות אזהרה בנסח הטאבו כעדות לניוד השטחים בין תתי החלקות. עם זאת על ע"ב להציג כנדרש גם במסגרת בקשה זו.		

חתימת כלל הדיירים בדירות הגג על גבי ההרמוניקה הצגת מסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע"י עו"ד . שיפור אדריכלי - "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" לא עומד בהוראה לשיפור אדריכלי, מוצע ניצול כל הזכויות לטובת דירה מס' 3, כאשר התוספת בחזית הצפונית מערבית ללא סימטריה, על אף שעומד בתנאים למילוי ההוראה. פרסום הקלה - היות ואין נספח מתייתר. תכנית צל – במסגרת המדיניות נדרש תכנית צל בשלב פתיחת הבקשה וטרם ביצוע ההליך הפרסומי, במסגרת הבקשה לא הוצגה תכנית צל. ישנו ניצול זכויות מלא עבור דירה מס' 3 בלבד. יש לתקן הערות הנ"ל, מותנה באישור ראש אגף. גבהים מוצע גובה גג במפלס +8.70 בהתאמה לתוספת בגג שאושרה בהיתר 1981/1066.10 מספר יחידות דיור המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. שטחי בניה מבדיקה בהיתרים קודמים: נוצלו כל סך השטחים המותרים לבניה ואף חרגו מהמותר לבניה. על ע"ב להציג חישוב מדויק עפ"י כל ההיתרים שאושרו בחלקה ועפ"י מה שבנוי בחלקה בפועל. במידה וקיימות עבירות בניה יש להגיש תצהיר "אמיתות חישובי שטחים בחלקות" והטמעתו בהרמוניקה. שטח עיקרי – להלן חישוב 5% תוספת גג מוצע תוספת חדר במפלס +5.80 עבור דירה מס' 4, סה"כ שטח		

עיקרי מוצע 23.07 מ"ר. להלן חישוב 5% תוספת גג : שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : $23.30 \text{ מ"ר} = 932 \times 0.05$ מרפסות זיז במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות. אך קיימת מרפסת שסומנה בצהוב בהיתר קודם ולא נהרסה, הריסתה תהווה תנאי להיתר או שיבדקו אפשרות ההכשרה כולל שינוי במידות של המרפסת המערבית. קולטי שמש על הגג מוצע העתקת כל קולטי שמש לגג השכן דירה מס' 3, סה"כ 4 קולטי שמש. על ע"ב להציע 2 קולטי שמש בשטחו וכן תכנית צל עבור דירה מס' 3. לא עומד במותר. עיצוב אדריכלי : במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג חומרי גמר בהתאם לקיים. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע חיזוק מבנה על ע"ב להציג תצהיר מהנדס בהתאם לתקן חיזוק מבנים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מסומן כלא שייך מתאריך 28/01/2025		

שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 24/04/2025 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 במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות 5 אחוז השלמת דירת גג	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 הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

אינו עומד בתנאי מדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג עד 5%

היתרים קודמים :

קומת מרתף – לא נמצא היתר לקומה זו. עפ"י נתוני ה- gis קיומה של הקומה המלאה אינו

מתבטא כנדרש במסגרת הבקשה הנדונה וגם לא בהיתרים שהונפקו. על ע"ב להציגה כנדרש במסגרת בקשה זו באם להריסה שאינה כלולה במסגרת הבקשה או באם להכשרתה. אישור תוספת הגג מותנה בכך. ככל והמבקשים מעוניינים בכשרה ויהיה ניתן מבחינת הרשות (בכפוף להוראות ה חוק) להכשיר את קומת המרתף יש לחזור לדיון נוסף.

תכניות קומות – נדרשת התאמה להיתרים קודמים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

בחנית הבקשה עפ"י מדיניות מהנדס :

אופן החישוב, שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : $23.30 \text{ מ"ר} = 932 \times 0.05$

עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות.

אופן חלוקת הזכויות – ישנן 2 דירות צמודות לגג. המוצע מוצמד לדירה מס' 3 בלבד. אך בהמשך להיתר שהופק 1981/1066.10 ככל הנראה שבעל הדירה מס' 3 קיבל הסכמת השכנים לבנייה על הגג וישנן הערות אזהרה בנסח הטאבו כעדות לניוד השטחים בין תתי החלקות. עם זאת על ע"ב להציג כנדרש גם במסגרת בקשה זו.

חתימת כלל הדיירים בדירות הגג על גבי ההרמוניקה

הצגת מסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע"י עו"ד .

שיפור אדריכלי - "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" לא עומד בהוראה לשיפור אדריכלי, מוצע ניצול כל הזכויות לטובת דירה מס' 3, כאשר התוספת בחזית הצפונית מערבית ללא סימטריה, על אף שעומד בתנאים למילוי ההוראה.

תכנית צל – במסגרת המדיניות נדרש תכנית צל בשלב פתיחת הבקשה וטרם ביצוע ההליך הפרסומי, במסגרת הבקשה לא הוצגה תכנית צל. ישנו ניצול זכויות מלא עבור דירה מס' 3 בלבד.

שטחי בניה

מבדיקה בהיתרים קודמים: נוצלו כל סך השטחים המותרים לבניה ואף חרגו מהמותר לבניה.

על ע"ב להציג חישוב מדויק עפ"י כל ההיתרים שאושרו בחלקה ועפ"י מה שבנוי בחלקה בפועל. במידה וקיימות עבירות בניה יש להגיש תצהיר "אמיתות חישובי שטחים בחלקות" והטמעתו בהרמוניקה.

שטח עיקרי – להלן חישוב 5% תוספת גג

שטח המגרש הרשום (עפ"י נסח טאבו) : $23.30 \text{ מ"ר} = 932 \times 0.05$

מוצע תוספת חדר במפלס +5.80 עבור דירה מס' 4, סה"כ שטח עיקרי מוצע 23.07 מ"ר.

עומד במותר בשטחים, לא עומד בהוראות.

מרפסות זיז

במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות. אך קיימת מרפסת שסומנה בצהוב בהיתר קודם ולא נהרסה, הריסתה תהווה תנאי להיתר או שיבדקו אפשרות ההכשרה כולל שינוי במידות של המרפסת המערבית.

קולטי שמש על הגג

מוצע העתקת כל קולטי שמש לגג השכן דירה מס' 3, סה"כ 4 קולטי שמש.

על ע"ב להציע 2 קולטי שמש בשטחו וכן תכנית צל עבור דירה מס' 3.

לא עומד במותר.

עיצוב אדריכלי :

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג חומרי גמר בהתאם לקיים.

חיזוק מבנה

על ע"ב להציג תצהיר מהנדס בהתאם לתקן חיזוק מבנים.

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 - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2009/0403.03</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, פרגולה, בניה מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טהר יפית
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אדם 14 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30211	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11963	תחילת תוקף	02/09/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאושר בהיתר.

קיים תיק המשך לבקשה זו מס תיק רישוי 2009/403.4

מהות הבקשה :

מוצב מוצע :

התכנית עוסקת במגרש הממוקם בשכונת תלפיות מזרח.

בתחום התכנית קיים בניין בן 4 קומה.

התכנית מציעה- תוספת בניה, הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, פרגולה, בנית מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה בדבר הנגשת דרך לנכה, ומעלון, ריצוף חצר ופרגולה ופתיחת פתחים".

"שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות".

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

בוצע הליך הליף פרסום עפ"י 149 ותום מועד התנגדויות 27/05/2025 לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	לעניין שינוי מיקום המעלון למיקום התואם את נספח הבינוי למעלית כולל התחייבות שלא יתנגדו להחלפתו במעלית ע"פ נספח ככל והדיירים האחרים יבקשו לממש את התכנית מבחינה זו.
	היתרים קודמים:
	על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאושר בהיתר.
	קיים תיק המשך לבקשה זו מס תיק רישוי 2009/403.4
	נספח בינוי:
	התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה 100:1.
	פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות".

במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי עם גרם מדרגות פנימית בין הדירות בנוסף מוצע בקומה זו 2 מחסנים, ריצוף חצר, רמפה נגישות לנכה על שטח משותף ומעלון נכה – נראה כי המוצע תואם נספח בינוי לעניין תוספת השטח העיקרי אך לעניין גודל המחסן ומיקום המעלון, ריצוף החצר ורמפה נגישות לנכה הינו בשונה מנספח הבינוי (נספח בינוי מנחה) ראה המשך הסבר בסעיפים הרלוונטי מטה. במפלס +2.75 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. במפלס +5.50 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז לא מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7210 שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות- מוצע תוספת בינוי לבניין קיים, נראה כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין למרפסות ומעלית- עורך הבקשה אינו מציג את קו הבניין כנדרש יש להציג בברור ובצבע הנדרש כדי לבחון האם עומד בתחום קווי הבניין לעניין המרפסות והמעלית. נראה כי מוצע בבקשה מעלון, רמפה ומרפסות זיז שאינם עומדים בתחום קווי הבניין הכחול כנדרש לכן על עורך הבקשה לתקן זאת כנדרש כך שיעמוד בתחום קווי הבניין. שטחי בניה : ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 824 מ"ר מוצע : 161.02 מ"ר. קיים : 291.28 מ"ר. סה"כ : 161.02 מ"ר + 291.28 מ"ר = 452.30 מ"ר על עורך הבקשה להציג את כל השטחים הקיימים והמוצעים בבקשה		

כנדרש כדי לבחון האם עומד במותר עפ"י טבלה 5. ש. שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 234 מ"ר מוצע : 67.85 מ"ר. קיים : אין נראה כי שטחי השירות הינם מוצעים יש להציג את ההיתרים הרלוונטיים כדי לבחון האם עומד במותר. מחסנים : מוצע במפלס +0.00 תוספת 2 מחסנים חדשים בשונה מנספח בינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות"-פורסמה הקלה כנדרש. מוצעים בבקשה 6 מחסנים ל-6 תתי חלקות בשונה מנספח בינוי (שמוצעים 4 מחסנים) כיוון שנראה כי אינם חורגים משטחי השירות המותרים (יש לבחון באם עומדים במותר ראה סעיף שטחים)-ניתן לאשר מוצעים בבקשה זו 2 מחסנים דבר שאינו ברור מדוע 2 מחסנים מוצעים לדייר 1 משפי' פקדה על עורך הבקשה להבהיר עניין זה מול בוחן הרישוי בנוסף יש למס את הדירות ולשייך מחסן לכל דירה. מרפסות : מפלס +2.75 מש' טהר מוצעת מרפסת בחזית מזרחית-המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מפלס +2.75 מש' לנדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית-המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מפלס +5.50 מש' בן זכרי מוצעת מרפסת בחזית מזרחית-המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מפלס +5.50 מש' פקדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית-		

המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מעלון : מוצע במפלס +0.00 מעלון לטובת מש' טהר לא ברור מה סיבת שינוי מיקום המעלית בשונה מנספח בינוי- אין אישור למיקום המעלון כיוון שהינו בחזית קדמית יש לתכנן את המעלית כפי שאושר בנספח הבינוי. באם רוצים לתכנן מעלון ולא מעלית יש לקבל את הסכמת המבקש באם השכנים ירצו לממשו בעתיד את המעלית לא תהיה שום התנגדות של מש' טהר למישוש עפ"י נספח הבינוי. יש לציין שמעלית/ מעלון במקום התואם את נספח הבינוי יהווה פתרון טוב יותר היות ויוכל לשרת את כלל דיירי הבניין ולהנגיש אותו כנדרש ע"פ כוונת התכנית. פרגולה : יש לבטל מהבקשה היות ופרגולות נכללות בתקנה 101 כבינוי שלא מצריך היתר בניה. כבש : מוצע בבקשה כבש בחזית צפונית למפ' טהר בעורך של כ- 14.50 מ' בשיפוע של 8% גובה הכבש $766.22 - 765.15 = 1.07$ תיקון 101- "ביצוע דרך גישה או כבש המיועדים לגשר על הפרש גבוה שאינו עולה על 1.2 מ' פטור מהיתר"- יש לבטל מהבקשה את הכבש המוצע ולבקשו עפ"י תיקון 101. מבדיקה נמצא כי הכבש המוצע בבקשה מחוץ לחלקה המבקשת ואף מוצעת ע"ג החלקה השכנה- אין אישור לכבש זה כפי שמבוקש. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 6 5.2 א "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה. עפ"י סעיף 6 5.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום		

נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ"- כתנאי לקבלת היתר. הערות: יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת. יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת. יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה ראה מצורף להרמוניקה a על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11963 תחילת תוקף: 02/09/2008 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 11963 תחילת תוקף 02/09/2008 (אזור מגורים ג). 2820 תחילת תוקף 10/12/1981 (אזור מגורים 2). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ התכנית החלה לא כולל בסעיף סטייה ניכרת.	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה 100:1. פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות". במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי עם גרם מדרגות פנימית בין הדירות בנוסף מוצע בקומה זו 2 מחסנים, ריצוף חצר, רמפה נגישות לנכה על שטח משותף ומעלון נכה – נראה כי המוצע תואם נספח בינוי לעניין תוספת השטח העיקרי אך לעניין גודל המחסן ומיקום המעלון, ריצוף החצר ורמפה נגישות לנכה הינו בשונה מנספח הבינוי (נספח בינוי מנחה) ראה המשך הסבר בסעיפים הרלוונטי מטה. במפלס +2.75 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. במפלס +5.50 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז לא מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד " המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שאינו ממצע את כל הבינוי עפ"י נספח בינוי וכל השטחים עפ"י טבלה 5- פורסמה הקלה "הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד" לכן אין מניעה לאשר חלק מהבינוי עפ"י נספח כיוון שפורסמה ההקלה המתאימה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7210 שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות- מוצע תוספת בינוי לבניין קיים, נראה כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין למרפסות ומעלית- עורך הבקשה אינו מציג את קו הבניין כנדרש יש להציג בברור ובצבע הנדרש כדי לבחון האם עומד בתחום קווי הבניין לעניין המרפסות והמעלית. נראה כי מוצע בבקשה מעלון, רמפה ומרפסות זיז שאינם		

עומדים בתחום קוו הבניין הכחול כנדרש לכן על עורך הבקשה לתקן זאת כנדרש כך שיעמוד בתחום קווי הבניין. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : בבקשה זו לא מוצע תוספת קומות אלה סגירת קומה קיימת- המוצע עומד במותר לעניין מס הקומות. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד מוצע : לא מוצע תוספת יח"ד. גובה בניה : הגובה המותר עפ"י התכנית החלה הינו 15.75 מ'- המוצע בבקשה אינו עולה על המותר כיוון שבבקשה זו לא מוצע תוספת גובה מעל המאושר בהיתר. שטחי בניה : ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 824 מ"ר מוצע : 161.02 מ"ר. קיים : 291.28 מ"ר. סה"כ : 161.02 מ"ר + 291.28 מ"ר = 452.30 מ"ר על עורך הבקשה להציג את כל השטחים הקיימים והמוצעים בבקשה כנדרש כדי לבחון האם עומד במותר עפ"י טבלה 5. ש. שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 234 מ"ר מוצע : 67.85 מ"ר. קיים : אין		

נראה כי שטחי השירות הינם מוצעים יש להציג את ההיתרים הרלוונטיים כדי לבחון האם עומד במותר. מחסנים : מוצע במפלס +0.00 תוספת 2 מחסנים חדשים בשונה מנספח בינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות"-פורסמה הקלה כנדרש. מוצעים בבקשה 6 מחסנים ל-6 תתי חלקות בשונה מנספח בינוי (שמוצעים 4 מחסנים) כיוון שנראה כי אינם חורגים משטחי השירות המותרים (יש לבחון באם עומדים במותר ראה סעיף שטחים)-ניתן לאשר מוצעים בבקשה זו 2 מחסנים דבר שאינו ברור מדוע 2 מחסנים מוצעים לדייר 1 משפ' פקדה על עורך הבקשה להבהיר עניין זה מול בוחן הרישוי בנוסף יש למס את הדירות ולשייך מחסן לכל דירה. ממ"ד : במפלס +2.78 מוצע 2 עמודות ממ"דים, בחזית צפון מערבית מעל מחסנים, גודל הממ"ד הינו של כ- 12.74 מ"ר- גודל הממ"דים עומדים במותר קיים תיק מקביל מס 2009/403.4 אשר מוצעים בו תוספת של 2 ממ"דים נוספים בקומות ג' ו-ד' בדירות- יש להוסיף את תכניות הצל ולסמן בתכנית תכנית צל עפ"י תיק 2009/403.4. במפלס +5.50 מוצע 2 עמודות ממ"דים, בחזית צפון מערבית מעל מחסנים בגודל של כ- 12.74 מ"ר- גודל הממ"דים עומדים במותר. קיים תיק מקביל מס 2009/403.4 אשר מוצעים בו תוספת של 2 ממ"דים נוספים בקומות ג' ו-ד' בדירות- יש להוסיף את תכניות הצל ולסמן בתכנית תכנית צל עפ"י תיק 2009/403.4. מרפסות : מפלס +2.75 מש' טהר מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מפלס +2.75 מש' לנדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה		

בהרמוניקה a. מפלס 5.50 + מש' בן זכרי מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מפלס 5.50 + מש' פקדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a. מעלון : מוצע במפלס 0.00 + מעלון לטובת מש' טהר לא ברור מה סיבת שינוי מיקום המעלית בשונה מנספח בינוי- אין אישור למיקום המעלון כיוון שהינו בחזית קדמית יש לתכנן את המעלית כפי שאושר בנספח הבינוי. באם רוצים לתכנן מעלון ולא מעלית יש לקבל את הסכמת המבקש באם השכנים ירצו לממשו בעתיד את המעלית לא תהיה שום התנגדות של מש' טהר למישוש עפ"י נספח הבינוי. יש לציין שמעלית/ מעלון במקום התואם את נספח הבינוי יהווה פתרון טוב יותר היות ויוכל לשרת את כלל דיירי הבניין ולהנגיש אותו כנדרש ע"פ כוונת התכנית. פרגולה : יש לבטל מהבקשה היות ופרגולות נכללות בתקנה 101 כבינוי שלא מצריך היתר בניה. כבש : מוצע בבקשה כבש בחזית צפונית למפ' טהר בעורך של כ- 14.50 מ' בשיפוע של 8% גובה הכבש $766.22 - 765.15 = 1.07 +$ תיקון 101- "ביצוע דרך גישה או כבש המיועדים לגשר על הפרש גבוה שאינו עולה על 1.2 מ' פטור מהיתר"- יש לבטל מהבקשה את הכבש המוצע ולבקשו עפ"י תיקון 101. מבדיקה נמצא כי הכבש המוצע בבקשה מחוץ לחלקה המבקשת ואף מוצעת ע"ג החלקה השכנה- אין אישור לכבש זה כפי שמבוקש.		

הוראות בינוי : עפ"י סעיף 6.2.5 א"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה. עפ"י סעיף 6.3.4.5 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ"- כתנאי לקבלת היתר. הערות : על עורך הבקשה להציג תכנית קריאה וברורה שהמידות לא יעלו אחד על השני כיוון לא ברורה המידה יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת. יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת. יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה ראה מצורף להרמוניקה a רוב קנייני : בוצע בדיקת לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. אישור חיזוק מבנים : עפ"י התכנית החלה לא צוין שנדרש בחיזוק. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 28/04/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 18/06/2025 ע"י אדלר שירה. הסדרי תנועה: : התקבל אישור בתאריך 13/07/2025 ע"י שעיו גאולה.		

הקלה בדבר הנגשת דרך לנכה, ומעלון, ריצוף חצר ופרגולה ופתיחת פתחים.	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות.		
הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	הפקדת ערבות סעיף 5.3.4 בהוראות התכנית	9

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לעניין שינוי מיקום המעלון למיקום התואם את נספח הבינוי למעלית כולל התחייבות שלא יתנגדו להחלטתו במעלית ע"פ נספח ככל והדיירים האחרים יבקשו לממש את התכנית מבחינה זו.

היתרים קודמים:

על עורך הבקשה להציג היתרים למבנה הקיים ולהתאים את הפתחים והבינוי עפ"י המאוסר בהיתר.

קיים תיק המשך לבקשה זו מס תיק רישוי 2009/403.4

נספח בינוי:

התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה 100:1.

פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות".

במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי עם גרם מדרגות פנימית בין הדירות בנוסף מוצע בקומה

זו 2 מחסנים, ריצוף חצר, רמפה נגישות לנכה על שטח משותף ומעלון נכה – נראה כי המוצע תואם נספח בינוי לעניין תוספת השטח העיקרי אך לעניין גודל המחסן ומיקום המעלון, ריצוף החצר ורמפה נגישות לנכה הינו בשונה מנספח הבינוי (נספח בינוי מנחה) ראה המשך הסבר בסעיפים הרלוונטי מטה.

במפלס +2.75 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.

במפלס +5.50 מוצע במפלס זה תוספת שטח עיקרי לדירה קיימת, עמודת ממ"דים ומרפסות זיז לא מקורות- נראה כי המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצע עמודת ממ"דים בשונה מנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7210 שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות- מוצע תוספת בינוי לבניין קיים, נראה כי המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש.

קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין למרפסות ומעלית- עורך הבקשה אינו מציג את קו הבניין כנדרש יש להציג בברור ובצבע הנדרש כדי לבחון האם עומד בתחום קווי הבניין לעניין המרפסות והמעלית.

נראה כי מוצע בבקשה מעלון, רמפה ומרפסות זיז שאינם עומדים בתחום קווי הבניין הכחול כנדרש לכן על עורך הבקשה לתקן זאת כנדרש כך שיעמוד בתחום קווי הבניין.

שטחי בניה :

ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת)

מותר עפ"י תב"ע: 824 מ"ר

מוצע : 161.02 מ"ר.

קיים : 291.28 מ"ר.

סה"כ : 161.02 מ"ר + 291.28 מ"ר = 452.30 מ"ר על עורך הבקשה להציג את כל השטחים הקיימים והמוצעים בבקשה כנדרש כדי לבחון האם עומד במותר עפ"י טבלה 5.

ש. שירות : (מעל לכניסה הקובעת)

מותר עפ"י תב"ע: 234 מ"ר

מוצע : 67.85 מ"ר.

קיים : אין

נראה כי שטחי השירות הינם מוצעים יש להציג את ההיתרים הרלוונטיים כדי לבחון האם עומד במותר.

מחסנים :

מוצע במפלס +0.00 תוספת 2 מחסנים חדשים בשונה מנספח בינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי, שינוי מהוראות, שינוי במיקום מדרגות פנימיות"-פורסמה הקלה כנדרש.

מוצעים בבקשה 6 מחסנים ל-6 תתי חלקות בשונה מנספח בינוי (שמוצעים 4 מחסנים) כיוון שנראה כי אינם חורגים משטחי השירות המותרים (יש לבחון באם עומדים במותר ראה סעיף שטחים)-ניתן לאשר

מוצעים בבקשה זו 2 מחסנים דבר שאינו ברור מדוע 2 מחסנים מוצעים לדייר 1 משפ' פקדה על עורך הבקשה להבהיר עניין זה מול בוחן הרישוי בנוסף יש למס את הדירות ולשייך מחסן לכל דירה.

מרפסות :

מפלס +2.75 מש' טהר מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מפלס +2.75 מש' לנדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מפלס +5.50 מש' בן זכרי מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מפלס +5.50 מש' פקדה מוצעת מרפסת בחזית מזרחית- המרפסת המוצעת אינה תואמת לגודל המרפסות בנספח הבינוי יש להתאים למידות המדויקות עפ"י נספח הבינוי ראה בהרמוניקה a.

מעלון :

מוצע במפלס +0.00 מעלון לטובת מש' טהר לא ברור מה סיבת שינוי מיקום המעלית בשונה מנספח בינוי- אין אישור למיקום המעלון כיוון שהינו בחזית קדמית יש לתכנן את המעלית כפי שאושר בנספח הבינוי.

באם רוצים לתכנן מעלון ולא מעלית יש לקבל את הסכמת המבקש באם השכנים ירצו לממשו בעתיד את המעלית לא תהיה שום התנגדות של מש' טהר למישוש עפ"י נספח הבינוי.

יש לציין שמעלית/ מעלון במקום התואם את נספח הבינוי יהווה פתרון טוב יותר היות ויוכל לשרת את כלל דיירי הבניין ולהנגיש אותו כנדרש ע"פ כוונת התכנית.

פרגולה :

יש לבטל מהבקשה היות ופרגולות נכללות בתקנה 101 כבינוי שלא מצריך היתר בניה.

כבש :

מוצע בבקשה כבש בחזית צפונית למפ' טהר בעורך של כ- 14.50 מ' בשיפוע של 8%

$$766.22 - 765.15 = +1.07$$

תיקון 101- "ביצוע דרך גישה או כבש המיועדים לגשר על הפרש גבוה שאינו עולה על 1.2 מ' פטור מהיתר"- יש לבטל מהבקשה את הכבש המוצע ולבקשו עפ"י תיקון 101.

מבדיקה נמצא כי הכבש המוצע בבקשה מחוץ לחלקה המבקשת ואף מוצעת ע"ג החלקה השכנה- אין אישור לכבש זה כפי שמבוקש.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 6 5.2 א "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה.

עפ"י סעיף 6 5.3.4 הפקדת ערבות ע"ס 5000 ₪ להבטיח שיקום נזקים לכביש, מדרכה, שצ"פ"- כתנאי לקבלת היתר.

הערות :

יש להציג מידות ברורות יש להתייעץ מול בוחן הרישוי באם לא ברור איך לעשות זאת.

יש לציין מפלסים בכל שינוי גובה במבנה למשל יציאה למרפסת יש לציין את גובה המרפסת.

יש להציג את הבנוי ע"ג התכנית באם ללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה ראה מצורף להרמוניקה a

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1991/1090.08</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינוי שימוש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד יחידת דיור, מרפסת זיז ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסים איתי משה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דב הוז 9, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

מספר הגשה : 773035

היתרים קודמים :

1991/1090.00-1991/1090.10

כל ההיתרים נבדקו.

1991/1090.8 - אושר בוועדה, בהליך.

1991/1090.10 - תיק בהליך.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 4 קומות, בעל גג משופע (רעפים).

בשכונת גוננים, דב הוז 9.

גוש 30169 חלקה 21.

מוצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.50 :

מוצע תוספת קומה הכוללת תוספת יח"ד וממ"ד.

וכן מוצע 4 מחסנים ומדרגות משותפות.

קומת כניסה +0.00 :

מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי.

קומה א' מפלס +2.70 :

תוספת ממ"ד ופיצול יח"ד , קומה זו מתחלקת לשני דירות כאשר דירה אחת הינה בעלת שני מפלסים (מפלס נוסף בקומה ב').

קומה ב' מפלס +5.50 :

מוצע מרפסת זיז בתחום קווי הבניין ותוספת ממ"ד , שטח דירה זו משתייך לדירה מהקומה מטה במסגרת הפיצול.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה מנספח בינוי

תוספת יחידת דיור בקומת מרתף

פיצול יחידת דיור קיימת במפלס 2.70

בניית מרפסות זיז חריגה מקו בניין בעומק של 1.80 מ"מ מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים תואם את תקנת המרפסות

בניית מחסן בקומת הקרקע בקונטור בניין קיים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 15/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו

התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 21.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי לתב"ע 4092. מוצע במסגרת הבקשה פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה, תוספת שטחים ומרפסות. פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. שטחי בניה : קומת מרתף : מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה, כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092. מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים. המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות, השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר. תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע

ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות. המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית. למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות. יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם). נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 +עובי קירות. בקומת המרתף מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה. יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). 3513 תחילת תוקף 13/04/- לא ניתן לממש מכח תב"ע זו היות ומושו שטחי בניה מכח תב"ע 4092. מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט : עפ"י תב"ע 4092 סעיף 10 [ג] : "בחלקות מס' 21,22 ו-23 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 3513 או לחילופין בהתאם לנספח הבינוי מס' 6, 7 או 8". הנספח ממנו ניתן להפיק היתרים הינו 4092 היות וכל ההיתרים בחלקה ניתנו מכח תב"ע זו. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 10 (ה) : "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית".		

* לא רלוונטי לבקשה הנידונה, מוצע פיצול יח"ד וקומת מרתף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. מס' קומות : מותר לפי נספח : 4 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה מעבר ל-3 קיימות , עומד במותר. גובה בניה : ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. יצוין כי נספח הבינוי חישב את השטחים ברוטו ולא נטו וכן חדר המדרגות הפנימי חושב פעמיים. ע"מ לעשות סדר שטחי הבניה יחושבו עבור כל יח"ד בנפרד. משפחת ניסים : (קומות קרקע ומרתף). קומת קרקע : מוצע תוספת ממ"ד , ניתן להגדילו מכח תיקון התקנות, לא מוצע תוספת שטח עיקרי. קומת מרתף : מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה , כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092. מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח		

זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים. המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות , השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר. פורסמה הקלה לניוד זכויות מקומת הקרקע לתת הקרקע. משפחת טימברגר : קומה א' + ב' : לא מוצע תוספת שטחים עיקריים אלא הפחתת שטח קיים ע"י יצירת מדרגות פנימיות בשטח כולל של 4.69 מ"ר , חלק משטח זה (בהתאם לשיחה ובירור מול ע"ב) ישמש את המבקש השני בבקשה (מש' ניסים) ע"מ לעמוד בשטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע ע"ג ההרמוניקה. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד ומחסנים- ראה סעיף ממ"ד ומחסנים. מספר יח"ד : עפ"י התב"ע לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד , לא מהווה סטיה ניכרת ופורסמה הקלה לנידון. לעניין הסכמות שכנים לעניין זה ראה סעיף תימוכין קניינים. עפ"י התב"ע מותר 12 יח"ד בחלקה , כעת מוצע פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה. $12 \times 20\% =$ מותר תוספת של 2.4 יח"ד, דהיינו עד 3 דירות, עומד במותר. יצוין כי ישנה בקשה מקבילה ובה מוצע גם פיצול יח"ד (תיק מס' 1090.10/1991) ובבקשה דנן מוצע פיצול נוסף מדירה אחת לשני יח"ד. כך שסה"כ מוצע תוספת של 3 יח"ד בבניין מעבר ל-12 המותרות. לסיכום : ניתן לאשר פיצול יח"ד בכפוף לויתור זכויות בין המבקשים.		

תימוכין קניינים : בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. מחסנים : מוצעת תכנית עבור 4 מחסנים. וכן תכנית צל לעמודה הצמודה (ח. מדרגות משותף) , אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות. המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית. למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות. יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב%40 מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם). נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 +עובי קירות. בקומת המרתף מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה.		

יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. אישור הסדרי תנועה : מוצעות שתי חניות, התקבל אישור. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל אישור. דרכים : התקבל אישור. תברואה : התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי לתב"ע 4092. מוצע במסגרת הבקשה פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה, תוספת שטחים ומרפסות. פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/03/2025	התנגדויות. הקלה מנספח בינוי תוספת יחידת דיור בקומת מרתף פיצול יחידת דיור קיימת במפלס 2.70 בניית מרפסות זיז חריגה מקו בניין בעומק של 1.80 מ"מ מעבר ל-1.55 מ"מ המותרים תואם את תקנת המרפסות בניית מחסן בקומת הקרקע בקונטור בניין קיים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי לתב"ע 4092.

מוצע במסגרת הבקשה פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה, תוספת שטחים ומרפסות.

פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז.

קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש.

שטחי בניה:

קומת מרתף:

מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה, כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092.

מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים.

המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות, השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר.

תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות זיז :

מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות.

המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית.

למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות.

יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם).

נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר.

ממ"ד :

מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 + עובי קירות.

בקומת המרתף מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה.

יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0272.00</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה של בניין מכוח תמ"א 38 2 תוך שימור חזיתות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגודת קהלת עמותה
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רש"י 46, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959	5073	אזור מגורים 3	566

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/272 רח' רש"י 46 מקור ברוך – תמ"א 2/38 הריסה ובניה

גוש : 30069

חלקה : 73

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי בן 2 קומות וגג רעפים ובו 4 יח"ד. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים

תוך שימור 2 חזיתות והעתקת גג הרעפים.

מוצעת הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים. מוצעות 10 יח"ד חדשות בבניין החדש. הבקשה מבוקשת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שימור חזיתות המבנה המקורי (דרומית ומזרחית) והעתקת גג רעפים.

קומת מרתף, מפלס 6.15- : מוצע חדר שנאים תת קרקעי. גישה ע"י מדרגות ירידה מקורות, ממפלס קומת המחסנים.

קומת מחסנים, מפלס 3.05- : מוצעת קומה ובה 10 מחסנים, שטחי מבואות מדרגות פנימיות ומעלית. בצד מערב מוצעים פירים עבור חדר השנאים במפלס מעל וחלל סגור.

קומת כניסה, מפלס 0.00+ : מוצעת קומה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד עבור כל אחת. במרכז הקומה מוצע חדר מדרגות ומעלית משותפים ומבואה.

במפלס זה מוצעת כניסה לבניין מרחוב רש"י, פיתוח שטח וכן שימור חזיתות.

קומה א', מפלס 4.04+ : מוצעת קומה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז מקורות עבור כל אחת. עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מזרחית. מוצע המשך חדר מדרגות ומעלית משותפים ומבואה. מוצע שימור חזיתות.

קומה ב', מפלס 7.84+ : מוצעת קומה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז מקורות עבור כל אחת. מוצע המשך חדר מדרגות ומעלית משותפים ומבואה.

קומה ג', מפלס 10.84+ : מוצעת קומה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז מקורות עבור כל אחת. מוצע המשך חדר מדרגות ומעלית משותפים ומבואה.

קומה ד', מפלס 13.84+ : מוצעת קומה ובה 2 יח"ד הכוללות חדר ממ"ד ומרפסות זיז לא מקורות עבור כל אחת. מוצע המשך חדר מדרגות ומעלית משותפים ומבואה.

קומת גג רעפים, מפלס 16.74+ : מוצע גג רעפים אשר במרכזו קולטים ודודי שמש, גישה מפתח יציאה לגג בחדר המדרגות במפלס 13.84+, מוצעים פתחים בגג.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין. המבנה המקורי נבנה בשנת 1934 ע"פ תיק תיעוד.

*לא קיימים למבנה היתרים נוספים במערכת.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית 30069 ג' משנת 62 תחילת תוקף 12/07/2004 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3. היקף זכויות בניה : 90% משטח המגרש ב-3 קומות.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת יהודה הלוי בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
המלצת המחלקה: מובא להכרעת ועדה לעניין קווי בניין וחניה: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה, מיום 30/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט: להחלטת הוועדה המקומית. מוצע 10 יח"ד. בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה. המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ"ר. ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: מדובר על מגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית. בנוסף המרחק בין המגרש לציר רק"ל הוא כ- 200 מטר, לא מוצעת חניה בתחום המגרש. התייחסות אגף הרישוי: מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. קווי בניין: קווי בניין המותרים ע"פ 10038 למבנה הם: חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול המגרש.	09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה

המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט: חזית דרומית – ישנה חריגה בחלקו הדרומי מערבי לשל הבניין באזור המשך של קיר לשימור – מובא להכרעת ועדה. קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית. בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש. בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן. בינוי בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם חורג מהמותר – יש לצמצם לתחום קו הבניין. חזית מזרחית צידית – בפינה צפון מזרחית ישנה חריגה מינורית מקו בניין – מובא להכרעת ועדה. מרפסות: מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין בהתאם למרפסות קיימות לשימור בחזית זו – אין מניעה לאשר. מרפסת מערבית קיצונית יש לבטל מאחר והינה מחוץ לקווי הבניין ואינה המשכית ועוקבת למרפסת קיימת מטעמי שימור. מובא להכרעת ועדה לעניין קווי בניין. שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה: 525.29 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר		

מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים). - יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים : במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיור. שטח מותר למחסנים : 51.43 מ"ר. מוצע בבקשה : 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מיתרת שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר. מרפסות : חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל (ראה סעיף קווי בניין). שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר. תברואה : לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב		

השלמת אישורי גורמים. עצים : התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה. חדר שנאים : בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע. תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע. ניקוז מי נגר : הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30069 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 30/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט : להחלטת הוועדה המקומית . מוצע 10 יח"ד . בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה. המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירות נע בין 50 ל 70 מ"ר . ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור . התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מדובר על מגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית. בנוסף המרחק בין המגרש לציר רק"ל הוא כ- 200 מטר, לא מוצעת חניה בתחום המגרש. התייחסות אגף הרישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 07/12/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 10/11/2025 ע"י שילת קורזובסקי.		

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 30/06/2025 ע"י שני מזרחי : להוסיף מוטמן ליד רש"י 38. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 17/08/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 30/06/2025 ע"י בן צחור יהונתן. חו"ד הנדסית : מוצעות חזיתות מבנה לשימור בקומות הקיימות, התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 05/04/2025. חו"ד ועדה מחוזית : ע"פ חו"ד תכנון עיר, לא התקבלה חו"ד הועדה המחוזית. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : התאמת התוכנית למדיניות : התכנית המוצעת של מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים ללא הגבהה תואמת מדיניות מע"ר צפון המאפשרת באיזור זה בינוי של עד 5 קומות וגג רעפים. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הקלה לתוספת מרפסות זיזיות בחריגה מקו בנין בהתאמה למרפסות לשימור . חריגה בקו בנין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ס. בהתאם למדיניות הקלה מצומת לצומת. ובהתאמה לבניין הצמוד . חריגה בקו בנין בחזית דרומית לכיוון רחוב רש"י. בהמשך לקיר שימור . הריסה של בנין בן 2 קומות ו-4 יח"ד, ובניה של בנין בן 5 קומות		

ו-10 יח"ד. לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 למבנה הם : חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול המגרש. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט : חזית דרומית – ישנה חריגה בחלקו הדרומי מערבי לשל הבניין באזור המשך של קיר לשימור – מובא להכרעת ועדה. קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית. בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש. בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן. בינוי בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם חורג מהמותר – יש לצמצם לתחום קו הבניין. חזית מזרחית צידית – בפינה צפון מזרחית ישנה חריגה מינורית מקו בניין – מובא להכרעת ועדה. מרפסות : מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין בהתאם למרפסות קיימות לשימור בחזית זו – אין מניעה לאשר. מרפסת מערבית קיצונית יש לבטל מאחר והינה מחוץ לקווי הבניין ואינה המשכית ועוקבת למרפסת קיימת מטעמי שימור.		

- מוצעות חצרות אנגליות בחזית צפונית בחריגה מקו הבניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות בניה במרווחים. - מוצע חדר שנאים במפלס 6.15- וחללי פירים במפלס 3.05- בחריגה מקו הבניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות בניה במרווח סעיף 4.09 (4)(3). שטחי בניה: שטחים עיקריים: עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה: 525.29 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים). - יש לחשב שטח מעלית כמותקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים: במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים: בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיור. שטח מותר למחסנים: 51.43 מ"ר. מוצע בבקשה: 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מיתרת שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר. מרפסות: חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיז		

בחריגה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל (ראה סעיף קווי בניין). שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר. תכנון / גובה בינוי : השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 5-6 קומות, ובגובה ממוצע של 5.5 קומות (נתונים ע"פ gis) – הבקשה תואמת את מס' הקומות המותר. תברואה : לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש. גג : מוצע גג רעפים. בחלל הגג מתוכנן מיקום של קולטים ומתקנים. גישה לגג מחדר המדרגות המשותף ע"י סולם ופתח יציאה. מוצע שימור הרעפים המקוריים. שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 30/6/25. הרמוניקה מאושרת נבדקה ונמצאה תואמת להרמוניקה שהוגשה לרישוי. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב השלמת אישורי גורמים.		

עצים : התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : מוצג מיקום גמל מים, חשמל ותקשורת. צוין ע"ג ההרמוניקה שלא יותר שימוש בגז במגרש לבקשת מחלקת תכנון עיר. חדר שנאים : בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע. תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע. ניקוז מי נגר : הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה לתוספת מרפסות זיזיות בחריגה מקו בנין בהתאמה למרפסות לשימור. חריגה בקו בנין בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ס. בהתאם למדיניות הקלה מצומת לצומת. ובהתאמה לבנין הצמוד. חריגה בקו בנין בחזית דרומית לכיוון רחוב רש"י. בהמשך לקיר שימור. הריסה של בנין בן 2 קומות ו-4 יח"ד, ובניה של בנין בן 5 קומות ו-10 יח"ד. לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038- חיוק הבנין מפני רעידות אדמה.	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	אישור מחלקת השימור	15
	ת.1. 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.	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	17

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה :

מובא להכרעת ועדה לעניין קווי בניין וחניה :

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 30/06/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט :

להחלטת הוועדה המקומית . מוצע 10 יח"ד . בהתאם לדרישת תקן שימור נדרשת התקנת 5 מק"ח - לא מוצע פתרון חניה לחלקה.

המגרש במרחק כ 195 מ' מקו רכבת פעיל. אופי האוכלוסייה חרדית/דירות שותפים. גודל הדירו ת נע בין 50 ל 70 מ"ר .

ניתן להתחשב בהנ"ל כפתרון תחבורתי למוצע. ע"פ תקן רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור .

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

מדובר על מגרש עליו קיים מבנה היסטורי שלא מאפשר תוספת חניה משמעותית. בנוסף המרחק בין המגרש לציר רק"ל הוא כ- 200 מטר, לא מוצעת חניה בתחום המגרש.

התייחסות אגף הרישוי :

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 למבנה הם :

חזית קדמית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול המגרש.

חזית צידית מזרחית – 2 מ' מגבול המגרש.

המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט :

חזית דרומית – ישנה חריגה בחלקו הדרומי מערבי לשל הבניין באזור המשך של קיר לשימור – מובא להכרעת ועדה.

קווי הבניין ע"פ תמ"א 38 לא סומנו בצורה ברורה ע"ג התכנית.

בחזית קדמית לכיוון רחוב רש"י ורמב"ם - על קווי הבניין להיות במרחק של 3 מ' מגבול מגרש.

בחזיתות צידיות - על קווי הבניין להיות במרחק של 2 מ'. יש לסמן קו בניין אחד רציף בהתאם למרחקים הנ"ל ולא במקטעים כפי שסומן.

בינוי בחזית מערבית לכיוון רחוב רשב"ם חורג מהמותר - יש לצמצם לתחום קו הבניין.

חזית מזרחית צידית - בפינה צפון מזרחית ישנה חריגה מינורית מקו בניין - מובא להכרעת ועדה.

מרפסות: מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין בהתאם למרפסות קיימות לשימור בחזית זו - אין מניעה לאשר. מרפסת מערבית קיצונית יש לבטל מאחר והינה מחוץ לקווי הבניין ואינה המשכית ועוקבת למרפסת קיימת מטעמי שימור.

מובא להכרעת ועדה לעניין קווי בניין.

שטחי בניה:

שטחים עיקריים:

עיקרי מותר לבינוי: 638.71 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה: 525.29 מ"ר - עומד במותר ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר ע"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות (לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים).

- יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד.

מחסנים:

במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים:

בבקשה מוצע ים 10 מחסנים ב קומת המרתף כמס' יח' הדיור.

שטח מותר למחסנים : 51.43 מ"ר.

מוצע בבקשה : 89.51 מ"ר – חורג מהמותר – יש לצמצם את שטחי המחסנים כך שיעמוד במותר או לחילופין לפרסם הקלה למחסנים עד 20 מ"ר, או לחשב את שטחם כעיקרי מיתרת שטח עיקרי והצגת חישוב שטחים בהתאם.

יש לציין גובה מחסנים (עד +2.20 מ')

יש לציין שטח של כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

חזית קדמית דרומית (רחוב רש"י) – מוצעות 3 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין תמ"א בהתאם למרפסות קיימת לשימור בחזית זו. פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר, למעט מרפסת מערבית קיצונית שאותה יש לבטל (ראה סעיף קווי בניין).

שטח כל מרפסת אינו עולה 14 מ"ר, כמותר ע"פ תקנות – אין מניעה לאשר.

תברואה :

לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש להוסיף מוטמן ליד רש"י 38 – יש להציג תכנית הכוללת את המוטמן הנדרש.

נגישות :

בבקשה מוצעות 10 יח"ד - יש להשלים אישור יועץ נגישות בשלב השלמת אישורי גורמים.

עצים :

התייחסות תכנון עיר : לא קיימים עצים בוגרים בתחום החלקה, אך קיימים עצים בצמידות לחלקה עפי ה-gis יש להוסיף אותם במדידה ולהוסיף תצלומים שלהם להרמוניקה עם מספור העצים בהתאמה.

חדר שנאים :

בבקשה מוצע חדר שנאים במפלס 6.15-. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י חברת החשמל חדר השנאים אינו מופיע. בנוסף יש להתאים לאישור מחלקת איכות סביבה – יש להציג אישור חח"י על התכנית שהוגשה לרישוי הכוללת את חדר השנאים במיקומו המוצע.

תנאי להוצאת היתר יהא אישור חברת החשמל על מיקום חדר שנאים המוצע.

ניקוז מי נגר :

הוצגה סכמת חישוב אך הנתונים אינם מדויקים. יש לתקן ולהציג סכמה המותירה 20% משטח הפנוי מבינוי עבור חלחול.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2024/0595.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת 2 בניינים קיימים במסגרת תמ"א 38 ושימור חזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כץ אברהם
עורך הבקשה	אדריכל לדיזנסקי אנה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרב יוסף קאפח 14, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30040	2	לא
30040	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
ג30040	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בתאריך 19/11/25 נדונה הבקשה בוועדת המשנה ובה החלט כי אין לאשר את החריגה מקו הבניין בחזית קדמית וזאת למרות שפורסם הקלה לבינוי בקו 0 מצומת לצומת בהתאם לרוב הבניינים באיזור.

התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד אילנית מיכאלי אשר בחנה את החלטת ועדת הערר מס' 444/17 אשר על פיה ניתן התגבר על סטייה ניכרת הקווי בניין כשאר יש נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת כגון מפגע חזותי.

על כן עניין זה מובא להכרעת הוועדה וזאת מאחר וע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נסיגה אל תוך קו הבניין התמ"אי תייצר קיטום אשר מהווה מפגע חזותי ואינו ראוי תכנונית.

מידע קודם

מתאריך	
מובא להכרעת ועדה : בתאריך 19/11/25 נדונה הבקשה בועדת המשנה ובה החלט כי אין לאשר את החריגה מקו הבניין בחזית קדמית וזאת למרות שפורסם הקלה לבינוי בקו 0 מצומת לצומת בהתאם לרוב הבניינים באיזור. התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד אילנית מיכאלי אשר בחנה את החלטת ועדת הערר מס' 444/17 אשר על פיה ניתן התגבר על סטייה ניכרת הקווי בניין כשאר יש נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת כגון מפגע חזותי. על כן עניין זה מובא להכרעת הועדה וזאת מאחר וע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נסיגה אל תוך קו הבניין התמ"אי תייצר קיטום אשר מהווה מפגע חזותי ואינו ראוי תכנונית.	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30040ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בתאריך 19/11/25 נדונה הבקשה בועדת המשנה ובה החלט כי אין לאשר את החריגה מקו הבניין בחזית קדמית וזאת למרות שפורסם הקלה לבינוי בקו 0 מצומת לצומת בהתאם לרוב הבניינים באיזור.	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד אילנית מיכאלי אשר בחנה את החלטת ועדת הערר מס' 444/17 אשר על פיה ניתן התגבר על סטייה ניכרת הקווי בניין כשאר יש נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת כגון מפגע חזותי. על כן עניין זה מובא להכרעת הועדה וזאת מאחר וע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נסיגה אל תוך קו הבניין התמ"אי תייצר קיטום אשר מהווה מפגע חזותי ואינו ראוי 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. הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בעניין החריגה מתכנית דרום נחלאות וכן לעניין חריגה מקווי בניין בקומות שמעל לקירות לשימור. הועדה מתרשמת כי החריגה מתכנית דרום נחלאות הינה חריגה שניתן לאשר אותה וזאת בכפוף ובהתאם לאישור מחלקת השימור אשר מתירה את הבינוי המוצע ובלבד ששיפוע הגג יהא בגובה 1.40. כמו כן, הועדה מאשרת את החצרות האנגליות בחזית הקדמית ואת הנסיגות בחזית האחורית וזאת לאור העובדה שהן פורסמו בתכנית. לעניין החריגה מקו הבניין הקדמי מעל חזית לשימור, הועדה מורה כי הבינוי יצומצם לתחום קו הבניין. את הבינוי מחוץ לקו בניין בחזית צידית מאשרת הועדה בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. להלן התיקונים לבקשה: שטחים הבקשה חורגת ב- 224.07 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 726 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.(חריגה של 182.11 מ"ר מעל הקרקע ו-41.35 מ"ר מתחת לקרקע) הבקשה חורגת ב- 272.63 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום	19/11/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המאפשרת עד 110 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע. (חריגה של 78.98 מ"ר מעל הקרקע ו-193.65 מ"ר מתחת לקרקע) יוסף קאפח 14 : 399.75 מ"ר יוסף קאפח 16 : 950.75 מ"ר שטח עיקרי מותר לבינוי 1350.5 מ"ר מעל ומתחת לקרקע שטחים מעל ומתחת לקרקע עיקרי + שירות, מוצע 1318.25 מ"ר שטחי בנייה כמותר. יש לחשב שטח מרפסות מקורות -עיקרי ולוודא כי סך השטחים עומד במותר. קווי בניין קווי בניין עפ"י תכנית 184523 דרום נחלאות - לא יותר איחוד וחלוקה בתחום התוכנית – בשטח הנ"ל אוחדו 2 חלקות (1,2) התקבל אישור ממחלקת מידע תכנוני לעניין איחוד חלקות עפ"י חלק ד'. יש לקבל אישור תצ"ר ותיק מידע חדש כתנאי להיתר. מחסנים מוצעים 7 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת. יש לציין שטח ו גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. לא ניתן לאשר כניסה למחסן מס' 7 דרך מדרגות הדופלקס של יח"ד 2. יש לחסום את הכניסה להציג מעבר דרך השטח המשותף. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית החורגות מקו בניין תמ"א. ניתן לאשר מרפסות אלו מאחר והינן מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית הנשארות מטעמי שימור בקומה א'. מוצע מרפסת גג בכל קומה מקורה חלקית - מוצעות מרפסות זיז פינתיות (ר) לא ניתן לאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר. - מרפסות על עמודים יחושבו כעיקרי - לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג. ניתן לחשב שטחי מרפסות זיז המקורות כעיקרי מכח תכנית 253286 ולציין זאת ע"י התכנית. נסיגות		

בחזית הדרומית מוצע בנוי בזיז החל מקומה א' – לא יתאפשר בנוי בזיז. יש לבטל ולהמשיך את הבנוי בהתאם לקומת הקרקע. גג יש להתחיל את שיפוע גג הרעפים מ-1.40 מ' ולהנמיך את גובה הגג בהתאם. יש להשאיר 30% מחלל הגג כשטח משותף עבור טיפול במערכות. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). צובר גז עפ"י הוראות התכנית בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות סביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר הגז יוטמן בתוך האדמה בצורה תקנית ויכוסה באדמת גן ובצמחייה בכדי שלא יהיה מפגע ויזואלי – לא מוצע צובר גז בתכנית יש להציג צובר או לחילופין פתרון אחר לנושא בכפוף לאישור חברת הגז על המיקום. תברואה יש לתכנן בסמוך לגדר ובניצב לרחוב ולא בסמוך לחזית לשימור כמוצע. -התקבל אישור מחלקת תברואה. 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 2%0 משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור איכות סביבה עם שינויים קלים מהמופיע בתכנית נדרש להתאים. - יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר עצים -		

יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח . יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית, על כל עץ המוצע לעקירה יוצע פיצוי נופי, עצים חדשים יוצעו בחצר חזיתות קדמיות. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
מובא להכרעת ועדה לעניין : חריגה מקווי הבניין, חריגה ממדיניות, חריגה מהוראות תכנית דרום נחלאות לעניין חצרות אנגליות, מס' קומות, תכסית, נסיגות בחזית אחורית. הבנוי המוצע מעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבניין שהותרו למבנה החדש – יש לצמצם לתחום המותר. עפ"י סעיף 15 לתכנית 10038 ניתן לאשר חריגה עד קו 0 בחזית צידית. חזית קדמית : ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה, המלצת המחלקה היא להכיר בפרסום שנעשה לטובת הבנוי המבוקש. צמצום החריגות יגרום למפגע תכנוני וחזותי – תידרש קטימה אלכסונית של האזורים שמחוץ לקו הבניין. להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר חריגה זו. חו"ד שימור המבנה אינו מסומן לשימור אך ש לוש חזיתות, צפונית, מזרחית ומערבית הינן לשימור. המלצת מחלקת השימור ע"פ ועדת שימור 22 מתאריך 19.05.24 : בכל הנוגע לשמירה על גובה הבינוי האופייני לשכונה, ועל יחסים נכונים במבנה בין חלקו המקורי וחלקו החדש ניתן לאשר	26/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

תוספת בניה על שני המבנים לכדי מבנה בן 3 קומות כמצויין בתכנית המאושרת. לפנים משורת הדין, ולאור החלטת ועדת המשנה בדיון קודם, ניתן לאשר תוספת בה המבנה יעמוד על 4 קומות וגג רעפים בשימוש. שיפוע הגג יחל בגובה 1.40 מטר. עיצוב קומת הגג יעשה בתיאום עם מחלקת השימור. הגבהה נוספת של המבנה תיצור פגיעה משמעותית הן במרקם הבינוי בסביבת המבנים והן בחזות המבנים עצמם בכל הנוגע ליחס בין המקור לתוספת. יש לשמר בחזית הצפונית את חזית הטיח (בחלקה המערבי של החזית, וכן בחלק הצפוני של החזית המערבית) המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, כמופיע בתכנית. יש לצמצם את החצרות האנגליות בחזיתות המיועדות לשימור ולהעדיף אוורור מאולץ, וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2 י"א (4) להוראות תכנית "נחלאות דרום". חללים תת קרקעיים אלו ישמשו כשטחי שירות. על גג הרעפים להיות מלא. מערכות תשתית יוצבו בחלל הגג ולא מעליו. יש לסמן בגוף התכנית את העצים שישומרו ואת העצים להעתקה. כמו כן יינטעו עצים בוגרים בהתאם לתכנית הנטיעות בדגש עצים האופייניים לשכונה כגון עצי פרי. חוו"ד הועדה המחוזית לא התקבלה חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת מחלק תוש"יה: מוצע 8 מק"ח עבור 8 יח"ד לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מק"ח התייחסות התכנון לעניין החניה: מוצעות 8 מק"ח בשל הפחתת 50% מקמ"ח מטעמי שימור, מקובל ומאושר ע"י מח' תוש"יה. ע"ג תוכנית הפיתוח יש לציין כי מתקן החניה הוא ללא מבנה עילי. מעיון בתכנית נמצא כי קיימות 7 יח"ד ולא 8 יש לפנות למחלקת תוש"יה לתיקון החוו"ד.	

התאמה למדיניות תכנונית התכנית חורגת ממדיניות האיזור לסעיפים הבאים : מספר הקומות התוכנית מציעה מבנה בן 4-5 קומות וגג רעפים מוגבה וחורגת ב- 2 קומות מהתוכנית החלה המאפשרת עד 3 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. שטחים הבקשה חורגת ב- 224.07 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 726 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.(חריגה של 182.11 מ"ר מעל הקרקע ו-41.35 מ"ר מתחת לקרקע) הבקשה חורגת ב- 272.63 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 110 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.(חריגה של 78.98 מ"ר מעל הקרקע ו-193.65 מ"ר מתחת לקרקע) אחוזי בניה שטחי הבניה הכוללים מהווים 295% בניה וחורגים ב- 105% בניה מהתוכנית החלה המאפשרת עד 190% בניה כוללים. קווי בניין מוצע חריגה מקו הבניין תמ"א : הבנוי המוצע מעל החזית לשימור חורגת מקו הבניין עפ"י סעיף 4.1.2.2 סעיף ק' 8 הבנוי המוצע מעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבניין שהותרו למבנה החדש – יש לצמצם לתחום המותר. עפ"י סעיף 15 לתכנית 10038 ניתן לאשר חריגה עד קו 0 בחזית צידית. חזית קדמית : ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה, המלצת המחלקה היא להכיר בפרסום שנעשה לטובת הבנוי המבוקש. צמצום החריגות יגרום למפגע תכנוני וחזותי – תידרש קטימה אלכסונית של האזורים שמחוץ לקו הבניין . להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר חריגה זו. קווי בניין עפ"י תכנית 184523 דרום נחלאות - לא יותר איחוד וחלוקה בתחום התוכנית – בשטח הנ"ל אוחדו 2 חלקות (1,2) התקבל אישור ממחלקת מידע תכנוני לעניין איחוד חלקות עפ"י חלק ד'. יש לקבל אישור תצ"ר ותיק מידע חדש כתנאי להיתר.		

חישוב שטחים יוסף קאפח 14 : 399.75 מ"ר יוסף קאפח 16 : 950.75 מ"ר שטח עיקרי מותר לבינוי 1350.5 מ"ר מעל ומתחת לקרקע שטחים מעל ומתחת לקרקע עיקרי + שירות, מוצע 1318.25 מ"ר שטחי בנייה כמותר. יש לחשב שטח מרפסות מקורות -עיקרי ולוודא כי סך השטחים עומד במוותר. מחסנים מוצעים 7 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת. יש לציין שטח ו גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. לא ניתן לאשר כניסה למחסן מס' 7 דרך מדרגות הדופלקס של יח"ד 2. יש לחסום את הכניסה להציג מעבר דרך השטח המשותף. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית החורגות מקו בניין תמ"א. ניתן לאשר מרפסות אלו מאחר והינן מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית הנשארות מטעמי שימור בקומה א'. מוצע מרפסת גג בכל קומה מקורה חלקית - מוצעות מרפסות זיז פינתיות (ר) לא ניתן לאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר. - מרפסות על עמודים יחושבו כעיקרי - לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג. ניתן לחשב שטחי מרפסות זיז המקורות כעיקרי מכח תכנית 253286 ולציין זאת ע"ג התכנית. נסיגות מוצע מרפסות גג בנסיגות לא יותרו נסיגות בבנוי ע"פ תכנית נחלאות דרום, יש לבטל נסיגות כלפי חזית אחורית . מאחר ומדובר בחזית אחורית הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר נסיגות אלו – להכרעת הוועדה לעניין זה. בחזית הדרומית מוצע בנוי בזיז החל מקומה א' – לא יתאפשר בנוי בזיז. יש לבטל ולהמשיך את הבנוי בהתאם לקומת הקרקע.		

גג יש להתחיל את שיפוע גג הרעפים מ-1.40 מ' ולהנמיך את גובה הגג בהתאם. יש להשאיר 30% מחלל הגג כשטח משותף עבור טיפול במערכות. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חצר אנגלית הבקשה מציעה חפירת חצר אנגלית בחזית קדמית תחת חזיתות היסטוריות, בניגוד להוראות תכנית דרום נחלאות אשר לא מאפשרת חפירת חצר אנגלית בחזית קדמית, יש לבטל חצרות אלו צובר גז עפ"י הוראות התכנית בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות סביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר הגז יוטמן בתוך האדמה בצורה תקנית ויכוסה באדמת גן ובצמחייה בכדי שלא יהיה מפגע ויזואלי – לא מוצע צובר גז בתכנית יש להציג צובר או לחילופין פתרון אחר לנושא בכפוף לאישור חברת הגז על המיקום. תכסית ופני קרקע באיזור מגורים חדש 3 בבניין חדש לפחות 15% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף ו70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב יגונן – יש להציג חישוב כי תכנית הפיתוח עומדת בהוראות התכנית		

תברואה יש לתכננה בסמוך לגדר ובניצב לרחוב ולא בסמוך לחזית לשימור כמוצע. -התקבל אישור מחלקת תברואה. 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 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור איכות סביבה עם שינויים קלים מהמופיע בתכנית נדרש להתאים. - יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר חדר טרפו - לא נדרש עצים - יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח . יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית, על כל עץ המוצע לעקירה יוצע פיצוי נופי, עצים חדשים יוצעו בחצר חזיתות קדמיות. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30040ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 31.10.24 חו"ד שימור המבנה אינו מסומן לשימור אך ש לוש חזיתות, צפונית, מזרחית ומערבית הינן לשימור. המלצת מחלקת השימור ע"פ ועדת שימור 22 מתאריך 19.05.24 : בכל הנוגע לשמירה על גובה הבינוי האופייני לשכונה, ועל יחסים נכונים במבנה בין חלקו המקורי וחלקו החדש ניתן לאשר תוספת בניה על שני המבנים לכדי מבנה בן 3 קומות כמצויין בתכנית המאושרת. לפנים משורת הדין, ולאור החלטת ועדת המשנה בדיון קודם, ניתן לאשר תוספת בה המבנה יעמוד על 4 קומות וגג רעפים בשימוש. שיפוע הגג יחל בגובה 1.40 מטר. עיצוב קומת הגג יעשה בתיאום עם מחלקת השימור. הגבהה נוספת של המבנה תיצור פגיעה משמעותית הן במרקם הבינוי בסביבת המבנים והן בחזות המבנים עצמם בכל הנוגע ליחס בין המקור לתוספת. יש לשמר בחזית הצפונית את חזית הטיח (בחלקה המערבי של החזית, וכן בחלק הצפוני של החזית המערבית) המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, כמופיע בתכנית. יש לצמצם את החצרות האנגליות בחזיתות המיועדות לשימור ולהעדיף אורור מאולץ, וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2 י"א (4) להוראות תכנית "נחלאות דרום". חללים תת קרקעיים אלו ישמשו כשטחי שירות. על גג הרעפים להיות מלא. מערכות תשתית יוצבו בחלל הגג ולא מעליו.		

יש לסמן בגוף התכנית את העצים שישומרו ואת העצים להעתקה. כמו כן יינטעו עצים בוגרים בהתאם לתכנית הנטיעות בדגש עצים האופייניים לשכונה כגון עצי פרי. חוו"ד הועדה המחוזית לא התקבלה חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד מאת מחלק תוש"יה: מוצע 8 מק"ח עבור 8 יח"ד לאחר הפחתת שימור נדרש 4 מק"ח התייחסות התכנון לעניין החניה: מוצעות 8 מק"ח בשל הפחתת 50% מקמ"ח מטעמי שימור, מקובל ומאושר ע"י מח' תוש"יה. ע"ג תוכנית הפיתוח יש לציין כי מתקן החניה הוא ללא מבנה עילי. מעיון בתכנית נמצא כי קיימות 7 יח"ד ולא 8 יש לפנות למחלקת תוש"יה לתיקון החוו"ד. התאמה למדיניות תכנונית התכנית חורגת ממדיניות האזור לסעיפים הבאים: מספר הקומות- התוכנית מציעה מבנה בן 4-5 קומות וגג רעפים מוגבה וחורגת ב- 2 קומות מהתוכנית החלה המאפשרת עד 3 קומות וגג רעפים ללא הגבהה. שטחים- הבקשה חורגת ב- 224.07 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 726 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לקרקע.(חריגה של 182.11 מ"ר מעל הקרקע ו-41.35 מ"ר מתחת לקרקע) הבקשה חורגת ב- 272.63 מ"ר מתוכנית נחלאות דרום המאפשרת עד 110 מ"ר שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.(חריגה של 78.98 מ"ר מעל הקרקע ו-193.65 מ"ר מתחת לקרקע)		

אחוזי בניה- שטחי הבניה הכוללים מהווים 295% בניה וחורגים ב- 105% בניה מהתוכנית החלה המאפשרת עד 190% בניה כוללים. חוות דעת אגף רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה (קפאח 14) קיים בן 2.5 קומות מרתף וגג רעפים בעל 4 יח"ד ובנייה בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 חיזוק בפני רעידות אדמה . הריסת חלקי מבנה (קפאח 16) קיים בן קומה אחת וקומת מרתף בעל 2 יח"ד ובנייה בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 חיזוק בפני רעידות אדמה . הקלה במספר הקומות המוצעות סה"כ 4 קומות וחלל גג מעל הקרקע ו-3 קומות תת קרקעיות הקלה במספר יח"ד - סה"כ 7 יח"ד הקלה בגובה חדר אשפה 1.8 מ" והקלה בקירוי חדר אשפה . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות דרומית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש בהתאם לקונטור המבנה ההסטורי. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית. הבקשה תואמת חלקית את קווי הבניין לתכנית נחלאות דרום המהווה את מדיניות האזור : חזית מערבית אחורית-נדרש להציע 3 מ', מוצע 2 מ' חריגה של 1 מ'. חזית צפונית ומזרחית-מוצע קו בניין בהתאם לקונטור המבנה ההיסטורי לאורך כל הקומות, ע"פ התבע, החל מקומה 4 והלאה נדרש להציע קו בניין של 4 מ' קו בניין דרומי צידי- מוצע 3 מ' ותואם את התב " ע. מוצע חריגה מקו הבניין תמ"א : הבנוי המוצע מעל החזית לשימור חורגת מקו הבניין עפ"י סעיף 4.1.2.2 סעיף ק' 8 הבנוי המוצע מעל חזית שנקבעה לשימור לא		

יחרוג מקווי הבניין שהותרו למבנה החדש – יש לצמצם לתחום המותר. עפ"י סעיף 15 לתכנית 10038 ניתן לאשר חריגה עד קו 0 בחזית צידית. חזית קדמית : ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה, המלצת המחלקה היא להכיר בפרסום שנעשה לטובת הבנוי המבוקש. צמצום החריגות יגרום למפגע תכנוני וחזותי – תידרש קטימה אלכסונית של האזורים שמחוץ לקו הבניין . להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר חריגה זו. קווי בניין עפ"י תכנית 184523 דרום נחלאות - לא יותר איחוד וחלוקה בתחום התוכנית – בשטח הנ"ל אוחדו 2 חלקות (1,2) התקבל אישור ממחלקת מידע תכנוני לעניין איחוד חלקות עפ"י חלק ד'. יש לקבל אישור תצ"ר ותיק מידע חדש כתנאי להיתר. חישוב שטחים יוסף קאפח 14 : 399.75 מ"ר יוסף קאפח 16 : 950.75 מ"ר שטח עיקרי מותר לבינוי 1350.5 מ"ר מעל ומתחת לקרקע שטחים מעל ומתחת לקרקע עיקרי +שירות, מוצע 1318.25 מ"ר שטחי בנייה כמותר. יש לחשב שטח מרפסות מקורות -עיקרי ולוודא כי סך השטחים עומד במותר. מחסנים מוצעים 7 מחסנים עבור כל יח"ד מוצעת. יש לציין שטח גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. לא ניתן לאשר כניסה למחסן מס' 7 דרך מדרגות הדופלקס של יח"ד 2. יש לחסום את הכניסה להציג מעבר דרך השטח המשותף. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית החורגות מקו בניין תמ"א. ניתן לאשר מרפסות אלו מאחר והינן מרפסות עוקבות למרפסת היסטורית הנשארות מטעמי שימור בקומה א'.		

מוצע מרפסת גג בכל קומה מקורה חלקית - מוצעות מרפסות זיז פינתיות (ר) לא ניתן לאשר עפ"י מדיניות מהנדס העיר. - מרפסות על עמודים יחושבו כעיקרי - לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג. ניתן לחשב שטחי מרפסות זיז המקורות כעיקרי מכח תכנית 253286 ולציין זאת ע"ג התכנית. נסיגות מוצע מרפסות גג בנסיגות לא יותרו נסיגות בבנוי ע"פ תכנית נחלאות דרום, יש לבטל נסיגות כלפי חזית אחורית. מאחר ומדובר בחזית אחורית הצוות המקצועי רואה לנכון לאשר נסיגות אלו – להכרעת הוועדה לעניין זה. בחזית הדרומית מוצע בנוי בזיז החל מקומה א' – לא יתאפשר בנוי בזיז. יש לבטל ולהמשיך את הבנוי בהתאם לקומת הקרקע. גג יש להתחיל את שיפוע גג הרעפים מ-1.40 מ' ולהנמיך את גובה הגג בהתאם. יש להשאיר 30% מחלל הגג כשטח משותף עבור טיפול במערכות. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). תכסית ופני קרקע באיזור מגורים חדש 3 בבניין חדש לפחות 15% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף ו70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב יגונן – יש להציג חישוב כי תכנית הפיתוח עומדת בהוראות התכנית.		

חצר אנגלית הבקשה מציעה חפירת חצר אנגלית בחזית קדמית תחת חזיתות היסטוריות, בניגוד להוראות תכנית דרום נחלאות אשר לא מאפשרת חפירת חצר אנגלית בחזית קדמית, יש לבטל חצרות אלו צובר גז עפ"י הוראות התכנית בבניין חדש חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי אלא אם יתברר ע"י המחלקה לאיכות סביבה שהדבר בלתי אפשרי. צובר הגז יוטמן בתוך האדמה בצורה תקנית ויכוסה באדמת גן ובצמחייה בכדי שלא יהיה מפגע ויזואלי – לא מוצע צובר גז בתכנית יש להציג צובר או לחילופין פתרון אחר לנושא בכפוף לאישור חברת הגז על המיקום. תברואה יש לתכננה בסמוך לגדר ובניצב לרחוב ולא בסמוך לחזית לשימור כמוצע. -התקבל אישור מחלקת תברואה. 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 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - התקבל אישור איכות סביבה עם שינויים קלים מהמופיע בתכנית נדרש להתאים. - יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר חדר טרפו - לא נדרש עצים יש להציג את כל העצים הקיימים במגרש בתוכנית הפיתוח . יש להציג מקרא עצים לשימור/העתקה/עקירה לפי הסימון המקובל באופן מסודר על גבי התכנית, על כל עץ המוצע לעקירה יוצע פיצוי נופי, עצים חדשים יוצעו בחצר חזיתות קדמיות.		

נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		
הריסת חלקי מבנה (קפאח 14) קיים בן 2.5 קומות מרתף וגג רעפים בעל 4 יח"ד ובנייה בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 חיזוק בפני רעידות אדמה. הריסת חלקי מבנה (קפאח 16) קיים בן קומה אחת וקומת מרתף בעל 2 יח"ד ובנייה בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 חיזוק בפני רעידות אדמה.	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12

13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	רישום התצ"ר באם יאושר
15	אישור בית המודל
16	הגשת ערבות בנקאית בסך 21,633 ש"ח עבור פיצוי נופי.
17	הגשת תוכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל.
18	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה :

בתאריך 19/11/25 נדונה הבקשה בועדת המשנה ובה החלט כי אין לאשר את החריגה מקו הבניין בחזית קדמית וזאת למרות שפורסם הקלה לבינוי בקו 0 מצומת לצומת בהתאם לרוב הבניינים באיזור.

התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד אילנית מיכאלי אשר בחנה את החלטת ועדת הערר מס' 444/17 אשר על פיה ניתן התגבר על סטייה ניכרת הקווי בניין כשאר יש נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת כגון מפגע חזותי.

על כן עניין זה מובא להכרעת הועדה וזאת מאחר וע"פ המוצג ע"ג ההרמוניקה נסיגה אל תוך קו הבניין התמ"אי תייצר קיטום אשר מהווה מפגע חזותי ואינו ראוי תכנונית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0160.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים, תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.מ.ש.ה. בוני הבירה מגדלי הבירה בע"מ
עורך הבקשה	קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הרב עוזיאל 89, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	315	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/160 רחוב עוזיאל 89 בית וגן – תמ"א 38-1

גוש : 30341

חלקה : 315

מהות הבקשה :

מדובר בבקשה לבניית תוספות לבניין קיים בן 4.5 קומות ו-11 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת חלקית.

במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות ו-10 יח"ד חדשות (כאשר 2 מהן בקומת עמודים מפולשת)

סה"כ 21 יח"ד ו-8 קומות.

הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. וכן תוספת מעלית פנימית.

קומה 2-, קומת עמודים מפולשת חלקית מפלס 6.58- : מוצעת קומה חלקית בחזית הצפונית ובה 2 יח"ד חדשות הכוללת חדר ממ"ד, חצר מרוצפת, מעלית, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצע פיתוח שטח.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה 1-, קומת מרתף מפלס 3.03- : קיימות 2 יח"ד בצד הצפוני אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממד, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

בצד הדרומי של המבנה קיימת קומת מחסנים. מוצע 5 מחסנים(אשר 2 מהן מוצעים בשטח ירידת קירות ממ"ד), מבואה למחסנים וחדר חשמל.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

בנוסף במפלס זה מוצע חדר שנאים.

קומת קרקע מפלס 0.00 : קיימות 3 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, מבואה כניסה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד אשר מרפסת אחת (יח"ד 5) בחלקה מקורה, והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

בנוסף במפלס זה מוצע חדר שנאים.

קומה א ופיתוח, מפלס 3.03+ : קיימות 3 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצעת מרפסת זיז לכל יח"ד, והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית.

מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

מוצע הגבהת מפלס חניה הקיים.

בנוסף מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף שביל, גמל מים ומיקום בלוני גז.

קומה ב, מפלס 6.06+ : קיימות 2 יח"ד אשר להן מוצעות הרחבות בסך 25 מ"ר הכוללות ממ"ד, הרחבת

מבואה וחדר מדרגות. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצע מרפסות זיז לכל יח"ד אשר בחלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

ליח"ד מס' 9 מוצע שטח עיקרי למעלה מ 25 מ"ר.

קומה ג, מפלס +9.09 : מוצע השלמת קומת גג בחזית צפונית ובמסגרתה מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז (אשר בחלקן מקורות), מבואה, חדר מדרגות והמשך פיר המעלית. בחזית דרום קיימת יח"ד 1 אשר לה מוצעת הרחבה בסך 25 מ"ר הכוללת ממד ומרפסת זיז. בנוסף מוצעת סגירת מרפסות שירות לשטח עיקרי. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה ד, מפלס +12.12 : מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 4 יח"ד חדשות ובהן ממד מרפסות זיז, מבואה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומה ה, מפלס +15.67 : מוצעת קומה חדשה, אשר כוללת 2 יח"ד חדשות ובהן ממד, מרפסות גג, מבואה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית. מוצע מסתור מזגנים בחזיתות מזרח ומערב.

קומת גג, מפלס +19.22 :

מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור הבניין. גישה מתוך חדר המדרגות ע"י חדר יציאה לגג.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 1042 משנת 1979 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	09/12/2025	המלצת אגף הרישוי : מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים. המלצת מחלקת הרישוי לדחייה לצורך השלמת תנאים מח' תברואה ושפ"ע. לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הוועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות.

חוו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות.		

הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות. פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. 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 במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על		

שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מחסנים: התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנו בהתאם לזאת: בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות: בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א/תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר. תברואה: לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה. יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים:		

התייחסות תכנון העיר: יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו: בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים: יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט. התייחסות תכנון עיר לחניה : מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה. לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה. התייחסות רישוי : חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 31/07/2025 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מחלקת תברואה : טרם התקבל אישור המחלקה . יש להשלים חו"ד מחלקת שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה . יש להשלים . חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 16/10/2025 ע"י כהן איתמר. חו"ד שימור : לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.		

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 28/01/2025 ע"י שרעבי. מדיניות תכנונית : תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות . הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין . השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות . חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 ח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית - 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ		

תמ"א 38 למעט עמודת ממ"דים לצד מערב בחריגה של 1.60 מ', חדר טרפו ועמודות ממ"ד לצד מזרח בחריגה קלה. לעניין הממ"ד פורסמה הקלה. לעניין חדר טרפו – ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (4) : "חדר שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש... חדר השנאים המוצע בבקשה עומד בתקנות בניה במרווחים. יח"ד מוצעות בתחום קומת עמודים מפולשת חלקית : בבקשה מוצעות 2 יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצעים ממ"דים לדירות. ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר. קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקו הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות. הפיכת שטח שירות לעיקרי –הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר. קומות חדשות : מוצע 2.5 קומות חדשות.		

פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $345 \times 2.5 = 862.5$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $328.15 + 334.61 + 272.09 = 934.8$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה. 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 במותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר. 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" – יש לצמצם למותר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מחסנים : התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן		

המחסנים נבחנו בהתאם לזאת : בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתיתרים. שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$. שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר . -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20. -יש להציג שטח כל מחסן במ"ר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר. בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65מ') יש לצמצם למותר. קומה ה מפלס 15.67 + - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר. מעליות : מוצעת מעלית פנימית בפיר מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר כנדרש. ממ"דים : בבקשה מוצעות 3 עמודות ממ"דים שהינם בחריגה מקו בניין (ראה סעיף קווי בניין). פורסמה הקלה כנדרש.		

תברואה : לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה . יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון. 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. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז. יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : לבקשה התקבלו 2 התנגדויות (דיירים מבנין 87 ו-91). להלן עיקרי ההתנגדויות : פגיעה בפרטיות ורעש שייגרם עקב הקרבה בין בניין המתנגדים למבנה המוצע. הסתרת נוף ואור שמש וחסידת אוויר. ירידת ערך דירות המתנגדים בעקבות פגיעות אלו. עומס על החניה בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.		
תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, תוספת של 10 ח"ד חדשות בנוסף ל 11 ח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. בניית עמודת ממ"דים בחריגה מקו בניין תוספת מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר.	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור 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 להיטל סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	ביצוע דרישת מח' הסדרי תנועה תשלום קרן חנייה	15
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית.	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהר	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18

	19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	20	אישור מחלקת תברואה
	21	אישור מחלקת שפע

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת אגף הרישוי :

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים.

המלצת מחלקת הרישוי לדחייה לצורך השלמת תנאים מח' תברואה ושפ"ע.

לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הוועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה וחריגה מהמדיניות.

חו"ד הסדרי תנועה :

לדחות את הבקשה. מיום 01/07/2025 ע"י שעיו גאולה : התנגדות לתכנית עבור תוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 דרוש 13 מ"ח עפ"י התקן קיים 8 חניות עבור 11 יח"ד קיימים בחלקה. לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה עבור יח"ד החדשות. קיים קרן חניה באזור : חניון בייט.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

מספר החניות אינו בהתאם לתקן החניה במקום, התוכנית מוסיפה 10 יח"ד ללא תוספת חניות

מעבר לקיים לבדוק תוספת מכפילים תת קרקעים בתיאום עם אגף תוש"ה.

לצמצם רוחב חניה לטובת הרחבת שביל גישה.

מדיניות תכנונית :

תכנית מתאר 2000 / תכנית אב : קובעת כי הבינוי בשכונת בית וגן היה עד 240% ו- 6 קומות .

הבקשה לא תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, קווי בניין .

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8 קומות כך ש 5 קומות היו מעל רחוב הרב עוזיאל ב 305% בניה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-5 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות .

חישוב שטחים :

קומות קיימות :

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בכל הקומות בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038.

על גבי ההרמוניקה קיימת טבלה אשר מראה שלכל יח"ד קיימת שטח ההרחבות אינו עולה על 25 מ"ר - אין מניעה לאשר.

קומה ב מפלס 6.06 : יח"ד מס' 9 לחזית צפון – מאחר ומדובר ביח"ד 1 ולא 2 יח"ד כמו בשאר הקומות, יש להסיר את התוספות מעבר לקווי הממ"דים ובהתאמה לקומות החדשות.

הפיכת שטח שירות לעיקרי – הבקשה מציעה הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי - ניתן לאשר.

קומות חדשות :

מוצע 2.5 קומות חדשות.

פירוט :

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה טיפוסית מורחבת : 345 מ"ר

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $862.5 = 2.5 \times 345$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ג' - ה' : $934.8 = 328.15 + 334.61 + 272.09$ מ"ר – יש לצמצם את החריגה.

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 במותר.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר. מוצעות 2 יח"ד שהינן בשטח עד 80 מ"ר.

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" – יש לצמצם למותר.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת בתחום הקומה החלקית לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד במותר.

מחסנים :

התכנית החלה בחלקה הינה 1042 הכפופה למתאר, על כן המחסנים נבחנים בהתאם לזאת :

בבקשה מוצעים 18 מחסנים בשטחי בור מים ומקלט המתייתרים.

שטח מחסנים ניתן לפי $8\% = 109.32 \text{ מ"ר}$.

שטח מחסנים מוצע בבקשה 75.71 מ' – מוצע כמותר. בהרמוניקה הוצגו חלק מהמחסנים המוצעים כקיימים ולא חושבו שטחי המחסנים במלואם. יש להציג על גבי ההרמוניקה שטח מחסנים מוצעים או שירות שהיה ולוודא עמידה במותר .

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית עד 2.20.

-יש להציג שטח כל מחסן במ"ר.

מרפסות :

בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ובתוך קו בניין תמ"א /תב"ע ללא חריגה – אין מניעה לאשר.

בקומה א מפלס 3.03 חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז שעומקה עולה על 2 מ' (3.65 מ') יש לצמצם למותר.

קומה ה מפלס 15.67+ - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין ע"ג עמודת ממ"ד שעבורה פורסמה הקלה לחריגה - אין מניעה לאשר.

תברואה :

לא מוצע בתכנית פיתרון אשפה . יש להציג בתכנית ולהמציא לנו אישור מח' תברואה.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : יש לסמן נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית, גם לכיוון הרחוב וגם לכיוון השצ"פ מצפון.

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.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, חדר טרפו ובלוני גז.

יש להציג את הפיתוח שטח בכל הקומות הרלוונטיות.

חדר טרפו :

בבקשה מוצע חדר טרפו במפלס קומת הקרקע, חדר הטרפו המוצע תואם לאישור חח"י שהתקבל במעמד פתיחת התיק ולמחלקת איכות הסביבה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח למתן ההיתר.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0225.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הוספת קיר תמך ופיתוח שטח עבור עבודות מקדימות של הרכבת הקלה - קו כחול/סגול
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	כהן ארי
מתכנן השלד	מהנדס כהן שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון 160, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30092	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
771600	תחילת תוקף	15/01/2025			
771600	תחילת תוקף	15/01/2025			
771600	תחילת תוקף	15/01/2025			
771600	תחילת תוקף	15/01/2025			
771600	תחילת תוקף	15/01/2025			
771600	תחילת תוקף	15/01/2025			

תאור הבקשה

תב"ע : 771600 דרך חברון-בית לחם תחילת תוקף : 15/01/25

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע בפינת רחוב דרך חברון ומשה ברעם.

המקטע עצמו אושר בתיק מספר 2022/311

בתיק הנדון מבקשים השלמה של קיר תמך ו בגובה של כ 2.7 מטר וגרמי מדרגות בגלל הפרשי גבהים שנוצרו בין פיתוח עבודות הרכבת למבני המגורים הסמוכים (אשר נמצאים בהליכי פינוי בינוי, והתכנון הוא לייצר למבנים את מפלס 0.00 זהה למפלס הרכבת).

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושי"ה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית : תנאים שהתקבלו : איכות הסביבה- לאשר את הבקשה. אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה. אגף תברואה- לאשר את הבקשה. מחלקת מאור באגף שפ"ע- לאשר את הבקשה. אדריכל העיר- לאשר את הבקשה. הצהרת מודד כי כל השטחים הופקעו לטובת עיריית ירושלים- התקבל הצהרה כי פורסמו סעיפים 5,7, מתווקת בארכיב האופטי. התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות : תב"ע : 771600 דרך חברון-בית לחם תחילת תוקף : 15/01/25

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של פינת דרך חברון ומשה ברעם. המקטע עצמו אושר בתיק מספר 2022/311 בתיק הנדון עכשיו מבקשים השלמה של קיר תמך ו גובה של כ 2.7 מטר וגרמי מדרגות בגלל הפרשי גבהים שנוצרו בין פיתוח עבודות הרכבת למבני המגורים הסמוכים (אשר נמצאים בהליכי פינוי בינוי, והתכנון הוא לייצר למבנים את מפלס 0.00 זהה למפלס הרכבת). גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בגוש 30092 חלקה 12 בייעוד דרך מוצעת . התקבל הצהרת מודד כי פורסמו סעיפים 5,7, מתויקת בארכיב האופטי. המלצה : התוכנית מבוקשת בגוש 30092 חלקה 12 בייעוד דרך מוצעת . התקבל הצהרת מודד כי פורסמו סעיפים 5,7, מתויקת בארכיב האופטי. התוכנית המוצעת תואמת לייעוד השטח. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.		
	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 771600 תחילת תוקף : 15/01/2025 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		

יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

תנאים שהתקבלו :

איכות הסביבה- לאשר את הבקשה.

אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

אגף תברואה- לאשר את הבקשה.

מחלקת מאור באגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

אדריכל העיר- לאשר את הבקשה.

הצהרת מודד כי כל השטחים הופקעו לטובת עיריית ירושלים- התקבל הצהרה כי פורסמו סעיפים 5,7, מתווקת בארכיב האופטי.

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :

תב"ע : 771600 דרך חברון-בית לחם תחילת תוקף : 15/01/25

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של פינת דרך חברון ומשה ברעם.

המקטע עצמו אושר בתיק מספר 2022/311

בתיק הנדון עכשיו מבקשים השלמה של קיר תמך ו גובה של כ 2.7 מטר וגרמי מדרגות בגלל הפרשי גבהים שנוצרו בין פיתוח עבודות הרכבת למבני המגורים הסמוכים (אשר נמצאים בהליכי פינוי בינוי, והתכנון הוא לייצר למבנים את מפלס 0.00 זהה למפלס הרכבת).

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בגוש 30092 חלקה 12

בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי פורסמו סעיפים 5,7, מתוויקת בארכיב האופטי.

המלצה:

התוכנית מבוקשת בגוש 30092 חלקה 12

בייעוד דרך מוצעת .

התקבל הצהרת מודד כי פורסמו סעיפים 5,7, מתויקת בארכיב האופטי.

התוכנית המוצעת תואמת לייעוד השטח.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2024/0432.00
מספר סידורי	39

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תמ"א 38 - תוספות, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה קיים והרחבות, תוספת קומה וחצי ע"פ תמ"א 38,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקסברגר זאב
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 16, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30026ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף חלקית הכוללת 8 יח"ד קיימות. בבקשה זו מוצע 1.5 קומות חדשות ו- 3 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 3. 00 - קומת מרתף – מוצע כניסה לחניון תת קרקעי בו מוצעים 6 מק"ח ו-8 מחסנים חלקם

בשטחים יורדים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מוצע פיתוח שטח קל הכולל מיקום פחי האשפה.

מפלס 00.0 קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח הכולל מדרגות גישה לבניין, מערכות, לובי כניסה ומעלית ותוספת בנייה עבור 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות.

מפלס 3.00 + קומה א' – מוצע מעלית פנימית, תוספת בניה עבור 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת שירות ומרפסת זיו מקורה בחלקה.

מפלס 6.00 + קומה ב' – מוצע מעלית פנימית, תוספת בניה עבור 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת שירות ומרפסת זיו מקורה בחלקה.

מפלס 9.00 + קומה ג' מוצע מעלית, חדר מדרגות משותף ו-2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסת זיו ומרפסת גג.

מוצע קומה נוספת (דופלקס) עבור הפנטהאוז שבקומה העליונה.

מפלס 12.50 + קומה ד' – מוצע מעלית, חדר מדרגות משותף ו-יח"ד חדשה (פנטהאוז) הכוללת ממ"ד ומרפסות גג בנוסף מוצעות מדרגות עליה מפנים הדירה עבור עליה למרפסת גג פרטית.

מפלס 17.50 + קומת הגג – מוצע הגבהת חדר מדרגות ליציאה לגג טכני משותף ומרפסת גג פרטית עבור דירת הפנטהאוז שבקומה התחתונה.

היתר בניה להקמת הבניין :

מועד הקמת המבנה : שנת 1956 על פי תשריט בית משותף.

רקע סטטוטורי- תוכניות :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התכנית מייעדת את החלקה בייעוד אזור מגורים 2. בינוי עד 4 קומות , 120% בנייה מירבים.

תוכנית מתאר 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', היקף זכויות בניה כ – 161.54% בינוי עד 5 קומות. נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית אחורית.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר ב – 10/09/24. להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין חריגה ממדיניות - הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה – פער של 37%. מעבר לכך הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה – פער של 37%.

פיתוח שטח : חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. 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 "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה . מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד	

בדרישה. נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 : עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. *הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות "ר". לא ניתן לאשר מרפסת ר' גובה קומה עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש .		

מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו"ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה		

מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח"ד הגבוהות מ 95 מ"ר. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישיות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	10/12/2025	חוות דעת תכנונית

9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 נדרשת התקנת 5 מק"ח מוצע 6 מק"ח חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 10/02/2024. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה עם דלת וגג קל . חו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת גובה בינוי וחורגת לעניין אחוזי הבניה . פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 ל חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 כמותר		

בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין הוספת 1.5 קומות ל-2 הקיימות והוספת 3 יח"ד סה"כ 11 יח"ד קיימות ומוצעות במסגרת תמ"א 38. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט : ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית מערבית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר. חניון התת קרקעי כולל כניסה ומעבר לחניון – אין מניעה מלאשר פיתוח שטח : חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי עפ"י חישוב קומה טיפוסית מורחבת 405 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 404 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. ,		

מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. מעלית : מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה קטנה עבור גישה לחדר מדרגות קיים יש לרדת מס' מדרגות עבור גישה למעלית כך שהמעלית אינה נגישה בקומת הקרקע אלא בקומת החניה בלבד – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר . מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. 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 "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה . מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף		

1.6.1.2.4.ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה. ממ"ד : מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאה. נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין ב תוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 : עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. *הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות "ר". לא ניתן לאשר מרפסת ר' גובה קומה עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש.		

שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש . מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירת, מרפסת קדמית ומרפסת צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו"ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.		

בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחשוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח"ד הגבוהות מ 95 מ"ר. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.		
נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.5 כמותר. בניית ממדים מחוץ לקווי בניין. הוספת 1.5 קומות ל-2 הקיימות והוספת 3 יח"ד הקיימות. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות	04/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	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
	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 ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.	15
	מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס שורשים מוגן.	16
	יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירת, מרפסת קדמית ומרפסות צד	17
	אישור בית המודל	18

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות - הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה - פער של 37%.

מעבר לכך הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה - פער של 37%.

פיתוח שטח :

חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות,

מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו - לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות.

על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב.

שטחי אחסנה :

מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 - יש לצמצם למותר.

קומות חדשות :

קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז.

קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.

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

"שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" - המוצע עומד בדרישה .

מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון - יש לצמצם למותר.

מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 1.6.1.2.4.ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה.

נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש.

כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 :

עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש.

מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038.

*הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות "ר". לא ניתן לאשר מרפסת ר'

גובה קומה

עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש.

שימור :

יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתכנתת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש .

מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם

גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה .

חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 .

כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית,

פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות.

עצים:

חוו"ד תכנון עיר: על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל.

עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע

מי נגר:

חוו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

חניה

מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח"ד הגבוהות מ 95 מ"ר.

נגישות

הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות.

מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

תברואה:

חוו"ד תכנון עיר: בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות.

המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2024/0235.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבידן גיא
עורך הבקשה	אדריכל מאיר נתנאל
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יובב 19,21 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30456	24	לא
30456	125	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993	122	אזור מגורים כפרי מיוחד	381
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993	39	אזור מגורים כפרי מיוחד	502

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בתוספת בנייה משמעותית למבנה היסטורי קיים בן קומה אחת, מעל מרתף ללא שימוש

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

קומה 1- :

- תוספת שטח עיקרי ושירות, ממ"ד, חנייה מקורה ל 2 מקומות.

קומת קרקע :

- תוספת שטח עיקרי , גינון ופיתוח, בריכה.

קומה 1 :

- תוספת שטח עיקרי

הבקשה מהווה תוספת 2 קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת גג

הבקשה כוללת תוספת 2 חניות

הבקשה כוללת מעלית

פרסום הקלות

1- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב ו10 בדבר יצירת צמחיה בגג קומת הקרקע.

2- בניית בריכה פרטית חורגת מקו בניין.

3- הקלה מהוראות תבי"ע 1998ב בדבר חומרי גמר, פתחים, חזיתות וקירות תמך.

x200f#x200f #x200f#x200f #x200f#.ת.הנתנגדויות.x200f#x200f #x200f#x200f#x200f#

מידע קודם

מאת	תאריך	תיאור
במנחת רח' יובב 19,21 בשטח 2 חלקות מוצע בניין חדש בן 3 קומות עבור יח"ד אחת, חנייה מקורה ל 2 רכבים, מחסן, בריכה.	03/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
אין עדיין אישור לאיחוד של החלקות ע"כ לא ניתן להתייחס אליהן כחלקה אחת.		
תבע 1998ב		
עפ"י סעיף 8 בתקנון התכנית ישנו סעיף סטיה נכרת לסעיפים הבאים :		
תוספת במספר יח"ד המותר		
תוספת קומות		

תוספת גובה שינוי בקווי בניין הקלות 1- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב 310 בדבר יצירת צמחיה בגג קומת הקרקע. 2- בניית בריכה פרטית חורגת מקו בניין. 3- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב בדבר חומרי גמר, פתחים, חזיתות וקירות תמך. אין התנגדויות. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מספר קומות - מס' קומות מותר 2 , מוצעת בניית 3 קומות. נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר המהווה סטייה נכרת מהמותר. נדרש לבטל את הקומה העולה על המותר. גבהים - הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 8 מ. מותרת סטייה ממנו עד 1 מ. הגובה עולה על 11 מ'. יש לבטל קומה כדי לא לחרוג מהמותר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 279,06 מ"ר. שטח עיקרי מותר לכל חלקה מכוח התכנית : 190 מ"ר עבור יח"ד. בחלקה קיימת בנייה היסטורית בסך 68,32 מ"ר . יש לחשבו בסך זכויות הבנייה. כעת סך השטח העיקרי (קיים + מוצע) מגיע ל 347,38 מ"ר עבור יח"ד אחת, השטח עולה על המותר נדרש לצמצם בהתאם למותר.		

מחסן מחסן מוצע 57,31 מ"ר - עפ"י הוראות התכנית שטח מחסן מותר עד 30 מ"ר, נדרש לצמצם. עפ"י הוראות התכנית סעיף 10ג : "גובהם נטו של לרבות מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקום על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים". מוצע מחסן עילי בגובה פנימי של 2.75 מ' ובשטח העולה על 30 מ"ר. מהווה סטייה נכרת נדרש לתקן בהתאם להוראות תכנית. ממ"ד - הממ"ד מוצע כמבנה עצמאי המחובר למבנה הראשי באמצעות מעבר, המוצע אינו מאושר מבחינה תכנונית בכך שמופרד מהמבנה העיקרי. יש לתכנן את הממ"ד בתוך קונטור הדירה וכחלק מהתכנון. 5. מרפסות : לפי עקרונות תכנון האזור תב"ע מתירה מרפסות גג בעומק 2 מ. לפחות. במפלס 818,83 סומנה מרפסות גג ללא מעקה תקני וללא פתרון גישה. יש להשלים תכנון. חניות : תכנית הבקשה כוללת 2 מקומות חנייה מקורה בתחום החורגות מקווי בניין. לא ניתן לאשר את המוצע : מהווה סטייה נכרת מקווי בניין לשטח מקורה. מוצעת חניה בשטח גדול זאת ללא הוכחת שטחים וחורגת מקווי בניין. בריכה – מוצעת עד לגבול החלקה בניגוד למדיניות מהנדס עיר. יש להציע בריכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות. בנוסף יש לתקן את ההערות בהתאם להערות המסומנות בתכנית a		

3. תנאים לדיון - בקרה מרחבית : אגף תברואה - נדחה לאיכות הסביבה - לא התקבלה שפ"ע - לא התקבל המחלקה להסדרי תנועה - לא התקבל שימור – ידרש בתכנית המתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1998ב תחילת תוקף : 29/09/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כפרי מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה : 1998ב תחילת תוקף : 1991 אזור מגורים : כפרי מיוחד מס' נספח רלוונטי : 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1998 א התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	02/12/2025	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 8 בתקנון התכנית ישנו סעיף סטיה נכרת לסעיפים הבאים : תוספת במספר יח"ד המותר תוספת קומות תוספת גובה שינוי בקווי בניין פרסום הקלות 1- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב 310 בדבר יצירת צמחיה בגג קומת הקרקע. 2- בניית בריכה פרטית חורגת מקו בניין. 3- הקלה מהוראות תב"ע 1998ב בדבר חומרי גמר, פתחים, חזיתות וקירות תמך. לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/02/24 ע"י מח' למידע תכנוני.		

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : בנייה קיימת ומוצעת חנייה מקורה ברכה פורסמה הקלה לחריגת בריכה בלבד. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 מס' קומות מוצע : 3 . נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר המהווה סטייה נכרת מהמותר. נדרש לבטל את הקומה העולה על המותר. גבהים הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 8 מ. מותרת סטייה ממנו עד 1 מ. הגובה עולה על 11 מ'. יש לבטל קומה כדי לא לחרוג מהמותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 1 בחלקה בת שטח עד 800 מ"ר, בחלקה בת שטח מעל 800 מ"ר 2 יח"ד. מס' יח"ד מוצע : 1 . שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 279,06 מ"ר		

שטח עיקרי מותר לכל חלקה מכוח התכנית : 019 מ"ר עבור יח"ד, (מלבד מחסן עד 30 מ"ר, חנייה מקורה בגובה עד 2,3 מ. , ומרפסת שמש 15 מ"ר) . בחלקה קיימת בנייה היסטורית בסך 68,32 מ"ר . יש לחשבו בסך זכויות הבנייה. כעת סך השטח העיקרי (קיים + מוצע) מגיע ל 347,38 מ"ר עבור יח"ד אחת, השטח עולה על המותר נדרש לצמצם בהתאם למותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : מחסן 57,31 מ"ר - עפ"י הוראות התכנית שטח מחסן מותר עד 30 מ"ר, נדרש לצמצם. ממ"ד 12,66 מ"ר מערכות טכניות , פיר מעלית 5,46 מ"ר. אין מניעה לאשר מרתף : עפ"י הוראות התכנית סעיף 10ג : "גובהם נטו של לרבות מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקום על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים". מוצע מחסן עילי בגובה פנימי של 2.75 מ' ובשטח העולה על 30 מ"ר. מהווה סטייה נכרת נדרש לתקן בהתאם להוראות תכנית. ממדים : בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני , הממ"ד המוצע אינו מאושר מבחינה תכנונית בכך שמופרד מהמבנה העיקרי. יש להכניס את הממ"ד לתוך קונטור הדירה. מרפסות :		

לפי עקרונות תכנון האזור תב"ע מתירה מרפסות גג בעומק 2 מ. לפחות. במפלס 818,83 סומנה מרפסות גג ללא מעקה תקני וללא פתרון גישה. יש להשלים תכנון. חניות : תכנית הבקשה כוללת 2 מקומות חנייה מקורה בתחום החורגות מקווי בניין. לא ניתן לאשר את המוצע : מהווה סטייה נכרת מקווי בניין לשטח מקורה מוצעת חניה בשטח גדול זאת ללא הוכחת שטחים וחורגת מקווי בניין. מעלית : אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין בריכות פרטיות. תנאים לדיון - בקרה מרחבית : אגף תברואה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים לאיכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם המחלקה להסדרי תנועה - לא התקבלה תשובה מהגורם מחלקת השימור – יש אישור מחלקת הדרכים - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר : 1. להגיש תכנית פיזית מתוקנת. יש לסמן בבירור חנייה מתוכננת על רקע המדידה, לסמן מפלסים, להדגיש מדידה קיימת ולא להסתיר אותה. להראות חיבור למצב קיים ברחוב. 2. יש לקבל את התייחסות מח' הסדרי תנועה.		

3. להגיש אישורי יועץ קרקע ומהנדס לכך שאין חשש ליציבות הקרקע הסמוכה והתשתיות הקיימות בזכות הדרך.		
1- הקלה מהוראות תב"ע 1998 ב 10 בדבר יצירת צמחיה בגג קומת הקרקע. 2- בניית בריכה פרטית חורגת מקו בניין. 3- הקלה מהוראות תב"ע 1998 בדבר חומרי גמר, פתחים, חזיתות וקירות תמך.	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

במנחת רח' יובב 19,21 בשטח 2 חלקות מוצע בניין חדש בן 3 קומות עבור יח"ד אחת, חנייה מקורה ל 2 רכבים, מחסן, בריכה.

אין עדיין אישור לאיחוד של החלקות ע"כ לא ניתן להתייחס אליהן כחלקה אחת.

תבע 1998ב

עפ"י סעיף 8 בתקנון התכנית ישנו סעיף סטיה נכרת לסעיפים הבאים :

תוספת במספר יח"ד המותר

תוספת קומות

תוספת גובה

שינוי בקווי בניין

הקלות

1- הקלה מהוראות תב"ע 1998 ב 310 בדבר יצירת צמחיה בגג קומת הקרקע.

2- בניית בריכה פרטית חורגת מקו בניין.

3- הקלה מהוראות תב"ע 1998 בדבר חומרי גמר, פתחים, חזיתות וקירות תמך.

אין התנגדויות.

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

מספר קומות - מס' קומות מותר 2 , מוצעת בניית 3 קומות.

נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר המהווה סטייה נכרת מהמותר. נדרש לבטל את הקומה העולה על המותר.

גבהים - הגובה המותר הסופי על פי התכנית : 8 מ. מותרת סטייה ממנו עד 1 מ.

הגובה עולה על 11 מ'. יש לבטל קומה כדי לא לחרוג מהמותר.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מוצע בבקשה : 279,06 מ"ר.

שטח עיקרי מותר לכל חלקה מכוח התכנית : 190 מ"ר עבור יח"ד.

בחלקה קיימת בנייה היסטורית בסך 68,32 מ"ר. יש לחשבו בסך זכויות הבנייה. כעת סך השטח העיקרי (קיים + מוצע) מגיע ל 347,38 מ"ר עבור יח"ד אחת, השטח עולה על המותר נדרש לצמצם בהתאם למותר.

מחסן

מחסן מוצע 57,31 מ"ר - עפ"י הוראות התכנית שטח מחסן מותר עד 30 מ"ר, נדרש לצמצם.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 10ג :

"גובהם נטו של לרבות מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקום על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים".

מוצע מחסן עילי בגובה פנימי של 2.75 מ' ובשטח העולה על 30 מ"ר. מהווה סטייה נכרת נדרש לתקן בהתאם להוראות תכנית.

ממ"ד - הממ"ד מוצע כמבנה עצמאי המחובר למבנה הראשי באמצעות מעבר, המוצע אינו מאושר מבחינה תכנונית בכך שמופרד מהמבנה העיקרי. יש לתכנן את הממ"ד בתוך קונטור הדירה וכחלק מהתכנון.

5. מרפסות :

לפי עקרונות תכנון האזור תב"ע מתירה מרפסות גג בעומק 2 מ. לפחות. במפלס 818,83 סומנה מרפסות גג ללא מעקה תקני וללא פתרון גישה. יש להשלים תכנון.

חניות :

תכנית הבקשה כוללת 2 מקומות חנייה מקורה בתחום החורגות מקווי בניין. לא ניתן לאשר את המוצע :

מהווה סטייה נכרת מקווי בניין לשטח מקורה.

מוצעת חניה בשטח גדול זאת ללא הוכחת שטחים וחורגת מקווי בניין.

ברכיכה – מוצעת עד לגבול החלקה בניגוד למדיניות מהנדס עיר. יש להציע ברכיכה בהתאם למדיניות מהנדס העיר לעניין ברכיכות.

בנוסף יש לתקן את ההערות בהתאם להערות המסומנות בתכנית a

3. תנאים לדיון - בקרה מרחבית :

אגף תברואה - נדחה

לאיכות הסביבה - לא התקבלה

שפ"ע - לא התקבל

המחלקה להסדרי תנועה - לא התקבל

שימור – ידרש בתכנית המתוקנת

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1987/0341.04</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יעקב גרז
עורך הבקשה	אדריכל בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

גלבר 20, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30190	162	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	9004	אזור מגורים 5	
1149א	תחילת תוקף	12/04/1973	7	אזור מגורים 5	2860

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2023 תיק בניין מספר : 2019/0251.01 לבניית ממ"ד ומרפסת בקומה מתחת לדירה הנדונה.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת מרתף בן 28 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה עליונה

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

מידע קודם

מתאריך	
01/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים ברמת דניה רח' גלבר 24 מדובר בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת מרתף בן 28 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה עליונה תב"ע כפופה למתאר. אזור מגורים 5 לא קיים נספח בינוי בתוקף מ 1973 ס.ס.ג.אין הקלות הקלה בבניית ממ"ד מחריגה מקו בניין

הקלה בהבלטת מרפסת בעומק של 2 מ הקלה מנספח בינוי תכנית מס 1149א התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות של השכנים. רק אחד מהן מתייחסת לגופו הבקשה, כאשר השכן מקומה מתחת לדירת המבקש מתנגד לבניית המרפסת בטענה שהיא תפסול לו סוכה ותכסה שמיים, וע"י כך תיפגע ערך דירתו. שאר ההתנגדויות מתייחסות לכל שימוש אחר בבניין מלבד המגורים, שלא רלוונטי למהות הבקשה. לכן מובן להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון, מאחר ורק מתנגד אחד מעלה טענות רלוונטיות, שיש לדון בהן המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים אין מניעה עיקרונית לאשר את הבקשה. כי הינה ראויה מבחינה עיצובית ותכנונית, משלימה מראה החזית. לציין כי רק אחד מהמתנגדים מעלה טענות רלוונטיות לדירתו ומהות הבקשה, שיש לדון בהן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1149א תחילת תוקף : 12/04/1973 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1149 התכנית כפופה לתכנית מתאר	30/11/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין פרסום הקלות הקלה בבניית ממ"ד מחריגה מקו בניין הקלה בהבלטת מרפסת בעומק של 2 מ הקלה מנספח בינוי תכנית מס 1149א קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 24/23/12 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת בניין קיים. נמצאה חריגת ממ"דים ומרפסת מקווי הבניין המאושרים : ממ"ד עד 58% , מרפסת עד 32% מרווח צדדי. כאמור פורסמה הקלה מקו בניין. ממדים : בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני . מוצע פתרון המיגון המאושר במפלסים נמוכים יותר בסדרת היתרים שיצאו בבניין לתוספת 2 עמודות ממ"דים ומרפסות זהות למבוקש בבקשה הנדונה. הבקשה משלימה עמודה בהתאם למאושר בהיתרים שיצאו בעבר. שטח בניה : שטח עיקרי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצעת תוספת שטח עיקרי בתת קרקע להרחבת דירה קיימת בסך 45,72 מ"ר המיועד להרחבת המקלט בהקלה בניגוד לנספח הבינוי בהקלה		

שטח שירות מוצע: 12,96 מ"ר לצורך בניית ממ"ד במידות תקניות. התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות של השכנים. רק אחד מהן מתייחסת לגופו הבקשה, כאשר השכן מקומה מתחת לדירת המבקש מתנגד לבניית המרפסת בטענה שהיא תפסול לו סוכה ותכסה שמיים, וע"י כך תיפגע ערך דירתו. שאר ההתנגדויות מתייחסות לכל שימוש אחר בבניין מלבד המגורים, שלא רלוונטי למהות הבקשה. לכן מובן להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון, מאחר ורק מתנגד אחד מעלה טענות רלוונטיות, שיש לדון בהן. המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים אין מניעה עיקרונית לאשר את הבקשה. כי הינה ראויה מבחינה עיצובית ותכנונית, משלימה מראה החזית. לציין כי רק אחד מהמתנגדים מעלה טענות רלוונטיות לדירתו ומהות הבקשה, שיש לדון בהן.		
הקלה בבניית ממ"ד מחריגה מקו בניין הקלה בהבלטת מרפסת בעומק של 2 מ הקלה מנספח בינוי תכנית מס 1149א	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	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
	הצהרת עורך הבקשה	8

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ברמת דניה רח' גלבר 24

מדובר בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת מרתף בן 28 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לדירה אחת בקומה עליונה

תב"ע

כפופה למתאר. אזור מגורים 5

לא קיים נספח בינוי

בתוקף מ 1973

ס.ס.נ אין

הקלות

הקלה בבנית ממ"ד מחריגה מקו בניין

הקלה בהבלטת מרפסת בעומק של 2 מ

הקלה מנספח בינוי תכנית מס 1149א

התנגדויות

התקבלו 6 התנגדויות של השכנים. רק אחד מהן מתייחסת לגופו הבקשה, כאשר השכן מקומה מתחת לדירת המבקש מתנגד לבניית המרפסת בטענה שהיא תפסול לו סוכה ותכסה שמיים, וע"י כך תיפגע ערך דירתו.

שאר ההתנגדויות מתייחסות לכל שימוש אחר בבניין מלבד המגורים, שלא רלוונטי למהות הבקשה.

לכן מובן להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון, מאחר ורק מתנגד אחד מעלה טענות רלוונטיות, שיש לדון בהן

המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

אין מניעה עיקרונית לאשר את הבקשה. כי הינה ראויה מבחינה עיצובית ותכנונית, משלימה מראה החזית.

לציין כי רק אחד מהמתנגדים מעלה טענות רלוונטיות לדירתו ומהות הבקשה, שיש לדון בהן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1975/0710.08</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חדר מחוזק ומבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פייזר עמוס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בית הכרם 13, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	2010	אזור מגורים 5	1397

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, בן 10 יח"ד קיימות .

מהות הבקשה :

תוספת חדר מחוזק לדירה אחת קיימת בקומת קרקע בתוך מעטפת הבניין בשטח משותף.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בבית הכרם , רח' בית הכרם 13 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 10 יח"ד מבוקשת תוספת חדר מחוץ לדירה אחת קיימת בקומת קרקע בתוך מעטפת הבניין בשטח משותף. תב"ע כפופה למתאר. בתוקף מ 1961 אזור מגורים 5 אין נספח בינוי מפורט הקלות תוספת חדר מחוץ ומבואת כניסה - תוספת חדר מחוץ ומבואת כניסה עבור חיבור בין הדירה לחדר מחוץ. לא התקבלו התנגדויות הסכמות ותימוכין קנייניים הבנייה מוצעת בשטח משותף קיים. התקבלה הסכמת 7/10

שכנים. אין התנגדויות. אין מניעה לאשר המלצת האגף : לאשר בתנאים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 0911 תחילת תוקף : 23/11/1961 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות תוספת חדר מחוץ ומבואת כניסה - תוספת חדר מחוץ ומבואת כניסה עבור חיבור בין הדירה לחדר מחוץ. לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/05/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : 0	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

קיים בניין עם חריגה ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה אין. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : $50\% = 698,5$ מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : $15,59$ מ"ר ע"י הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ ומבואה. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. הסכמות ותימוכין קנייניים הבנייה מוצעת בשטח משותף קיים. התקבלה הסכמת 7/10 שכנים. אין התנגדויות. אין מניעה לאשר. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
תוספת חדר מחוץ ומבואת כניסה - תוספת חדר מחוץ ומבואת כניסה עבור חיבור בין הדירה לחדר מחוץ.	05/08/2025	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

4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
7	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
8	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית הכרם, רח' בית הכרם 13

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, עבור 10 יח"ד

מבוקשת תוספת חדר מחוזק לדירה אחת קיימת בקומת קרקע בתוך מעטפת הבניין בשטח משותף.

תב"ע

כפופה למתאר. בתוקף מ 1961

אזור מגורים 5

אין נספח בינוי מפורט

הקלות

תוספת חדר מחוזק ומבואת כניסה - תוספת חדר מחוזק ומבואת כניסה עבור חיבור בין הדירה לחדר מחוזק.

לא התקבלו התנגדויות

הסכמות ותימוכין קנייניים

הבנייה מוצעת בשטח משותף קיים. התקבלה הסכמת 7/10 שכנים. אין התנגדויות.

אין מניעה לאשר

המלצת האגף : לאשר בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1975/0710.07</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	לקח צבי
עורך הבקשה	הנדסאי שוורצמן לאה
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

בית הכרם 13, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961	2010	אזור מגורים 5	1397
1039	תחילת תוקף	29/08/1963	11	דרך חדשה או הרחבה	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת, בן 10 יח"ד קיימות.

מהות הבקשה:

תוספת ממ"ד לדירה אחת קיימת בקומת קרקע תחתונה בחזית אחורית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בבית הכרם , רח' בית הכרם 13 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 10 יח"ד מבוקש ממ"ד לדירה אחת קיימת בקומת קרקע תחתונה בחזית אחורית. תב"ע כפופה למתאר. בתוקף מ 1961 אזור מגורים 5 אין נספח בינוי מפורט הקלות תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה -תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית חריגה מקו בנין עבור ממ"ד ומבואה- ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית מחוץ לקו בנין לא התקבלו התנגדויות

הסכמות ותימוכין קנייניים הבנייה מוצעת בשטח חצר משותפת. התקבלה הסכמת 8/10 שכנים. אין התנגדויות. אין מניעה לאשר. המלצת האגף : לאשר בתנאים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1039 תחילת תוקף : 29/08/1963 ייעוד הקרקע : דרך חדשה או הרחבה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה -תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית חריגה מקו בנין עבור ממ"ד ומבואה- ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית מחוץ לקו בנין לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/03/25 ע"י	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	29/07/2025	תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה -תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית חריגה מקו בנין עבור ממ"ד ומבואה- ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית מחוץ לקו בנין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית הכרם , רח' בית הכרם 13

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בבנייה מדורגת , עבור 10 יח"ד

מבוקש ממ"ד לדירה אחת קיימת בקומת קרקע תחתונה בחזית אחורית.

תב"ע

כפופה למתאר. בתוקף מ 1961

אזור מגורים 5

אין נספח בינוי מפורט

הקלות

תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה -תוספת שטחים עבור ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית

חריגה מקו בנין עבור ממ"ד ומבואה- ממ"ד ומבואה לפי תקן התגוננות אזרחית מחוץ לקו בנין

לא התקבלו התנגדויות

הסכמות ותימוכין קנייניים

הבנייה מוצעת בשטח חצר משותפת. התקבלה הסכמת 8/10 שכנים. אין התנגדויות.

אין מניעה לאשר.

המלצת האגף : לאשר בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0284.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לדירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנפלד ערן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

שחל 64 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1413	תחילת תוקף	18/05/1972	2	אזור מגורים 1..	
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985	6	אזור מגורים רב קומות	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות , עבור 32 יח"ד. סה"כ בחלקה קיימים 2 בניינים טיפוסיים עבור 63 יח"ד לפי נסח טאבו

במסגרת הבקשה מוצעות 3 מרפסות זיז בעומק 2 מ. ל 3 דירות בחזיתות בחזיתות צדדית ואחורית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות :

בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 בגבעת מרדכי רח' שחל 64 בבניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת חנייה , עבור 32 יח"ד מבוקשת תוספת 3 מרפסות זיז בעומק 2 מ. ל 3 דירות בחזיתות בחזיתות צדדית ואחורית. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1985 אזור מגורים רב קומות ס.ס.נ אין הקלות בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות של השכנים. טענות המתנגדים : - תפסול מרפסת סוכה בקומת קרקע - הצללת יתר של דירה - פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות - ירידת ערך הנכס המלצת האגף : משלוח הודעות לפי תקנה 36 עיקרונית ניתן לאשר 2 מרפסות בחזית אחורית , בכפוף לדיון בהתנגדויות. יש להציג תכנית צל עבור חזית שלמה ולבצע משלוח הודעות על כך לבעלי הדירות בכניסה לא ניתן לאשר מרפסת בחזית צדדית כי מוצעת בחריגה מגבול חלקה – סטייה ניכרת. הערה : יש לסמן כיוון צפון, קונטור הבניין הצמוד וגבולות החלקה בתכנית הקומה בה מבוקשות המרפסות.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/52/01 תחילת תוקף : 08/02/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים רב קומות מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		

יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		
בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ	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
משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגבעת מרדכי רח' שחל 64

בבניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת חנייה, עבור 32 יח"ד

מבוקשת

תוספת 3 מרפסות זיז בעומק 2 מ. ל 3 דירות בחזיתות בחזיתות צדדית ואחורית.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1985

אזור מגורים רב קומות

ס.ס.נ.אין

הקלות

בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות של השכנים. טענות המתנגדים :

- תפסול מרפסת סוכה בקומת קרקע

- הצללת יתר של דירה

- פגיעה עיצובית ובאחידות החזיתות

- ירידת ערך הנכס

המלצת האגף : משלוח הודעות לפי תקנה 36

עיקרונית ניתן לאשר 2 מרפסות בחזית אחורית , בכפוף לדיון בהתנגדויות.

יש להציג תכנית צל עבור חזית שלמה ולבצע משלוח הודעות על כך לבעלי הדירות בכניסה

לא ניתן לאשר מרפסת בחזית צדדית כי מוצעת בחריגה מגבול חלקה – סטייה ניכרת.

הערה :

יש לסמן כיוון צפון, קונטור הבניין הצמוד וגבולות החלקה בתכנית הקומה בה מבוקשות המרפסות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0176.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית פנימית בבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברגל דן יעקב לייב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	רדשקובסקי ארקדי
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב עוזיאל 31, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	344	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1070	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מדובר בבנין מגורים קיים בן 7 קומות בבנייה מדורגת, עבור 7 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות קיים.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

התקבלו 7 התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	02/12/2025	בבית וגן רח' עוזיאל 31 בבניין מגורים קיים בן 7 קומות בבנייה מדורגת , עבור 7 יח"ד. מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות קיים. התקבלו התנגדויות בעלי 3/7 ת"ח בבניין. - ת"ח 4, 5, 6 (המערכת מופיעות 7 התנגדויות אך חלקן מאותה תת חלקה) יש הסכמות מ-4 תתי חלקות : 1, 2, 3, 7 – מתוך 7 דיירים ע"כ חסרה חתימה אחת כדי להשלים לרוב הקנייני הנדרש. בנוסף, רוחב המדרגות צומצם ל0.80 מ' , עפ"י התקן רוחב מהלך מדרגות נדרש הינו 0.90 מ' – המוצע אינו עומד בתקן. בהתחשב בצורך שיפורי נגישות הסביבה עיקרונית יהא ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבחינת התנגדויות ולאחר השלמת התנאים כדלקמן : - הצגת רוב קנייני לבקשה לשינוי ברכוש משותף. - עדכון רוחב מהלך מדרגות לפי תקן - מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. - אישור מורשה נגישות מתו"ס ואישור שירותי הכבאות. התקבלה התנגדויות מ-3 תתי חלקות, להלן עיקר טענות המתנגדים : -לא מעוניינים במעלית. -מטרד רעש עקב קרבת פיר המעלית לדירה. -הצרת רוחב מדרגות בחדר מדרגות משותף. -פיר המעלית מתוכנן בשטח מחסן פרטי. ההתנגדויות תיבחנה לאחר השלמת הנדרש.

	02/12/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות משותף. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 22' לחוק התכנון והבניה. לא התקבלו הסכמות מפורשות לבקשה מאת בעלי עניין בקרקע. במערכת התקבלו 7 התנגדויות של בעלי 3 ת"ח. טענות המתנגדים : לא מעוניינים במעלית. - מטרד רעש עקב קרבת פיר המעלית לדירה. הצרת רוחב מדרגות ב חדר מדרגות משותף. פיר המעלית מתוכנן בשטח מחסן פרטי. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת לכאורה אין רוב קנייני לבקשה. התקבלו התנגדויות בעלי 3/7 ת"ח בבניין. - ת"ח 4, 5, 6 (המערכת מופיעות 7 התנגדויות אך חלקן מאותה תת חלקה) יש הסכמות מ-4 תתי חלקות : 1, 2, 3, 7 – מתוך 7 דיירים ע"כ חסרה חתימה אחת כדי להשלים לרוב הקנייני הנדרש. בנוסף, רוחב המדרגות צומצם ל0.80 מ' , עפ"י התקן רוחב מהלך מדרגות נדרש הינו 0.90 מ' – המוצע אינו עומד בתקן. בהתחשב בצורך שיפורי נגישות הסביבה עיקרונית יהא ניתן		

לאשר את הבקשה בכפוף לבחינת התנגדויות ולאחר השלמת התנאים כדלקמן: - הצגת רוב קנייני לבקשה לשינוי ברכוש משותף. - עדכון רוחב מהלך מדרגות לפי תקן - מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. - אישור מורשה נגישות מתו"ס ואישור כיבוי אש.		

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' עוזיאל 31 בבניין מגורים קיים בן 7 קומות בבנייה מדורגת, עבור 7 יח"ד.

מוצעת מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות קיים.

התקבלו התנגדויות בעלי 3/7 ת"ח בבניין. - ת"ח 4, 5, 6 (המערכת מופיעות 7 התנגדויות אך חלקן מאותה תת חלקה)

יש הסכמות מ-4 תתי חלקות : 1, 2, 3, 7 – מתוך 7 דיירים ע"כ חסרה חתימה אחת כדי להשלים לרוב הקנייני הנדרש.

בנוסף, רוחב המדרגות צומצם ל0.80 מ', עפ"י התקן רוחב מהלך מדרגות נדרש הינו 0.90 מ' – המוצע אינו עומד בתקן.

בהתחשב בצורך שיפורי נגישות הסביבה עיקרונית יהא ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לבחינת התנגדויות ולאחר השלמת התנאים כדלקמן:

- הצגת רוב קנייני לבקשה לשינוי ברכוש משותף.

- עדכון רוחב מהלך מדרגות לפי תקן

- מילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

- אישור מורשה נגישות מתו"ס ואישור שירותי הכבאות.

התקבלה התנגדויות מ3 תתי חלקות, להלן עיקר טענות המתנגדים :

-לא מעוניינים במעלית.

-מטרד רעש עקב קרבת פיר המעלית לדירה.

-הצרת רוחב מדרגות בחדר מדרגות משותף.

-פיר המעלית מתוכנן בשטח מחסן פרטי.

ההתנגדויות תיבחנה לאחר השלמת הנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0243.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיזית ומרפסת גג עם גישה למרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרייס תהילה לאה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

החיד"א 19 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	411	לא
30166	412	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2120	אזור מגורים 1..	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	62	דרך חדשה או הרחבה	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד .

לא אותר היתר מקורי .

במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת זיז ופריצת יציאה וריצוף גג ליח"ד קיימת בקומה ג'.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	מוצעת מרפסת זיז ופריצת יציאה וריצוף גג ליח"ד קיימת בקומה י'ג.
	לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית צידית, מרפסת זו מקרה את מרפסת דירת השכן שמתחת.
	זאת על אף שבדירת המבקש מרפסות רבות, וכעת מוצע גם שימוש במרפסת גג.
	יש להסיר את המרפסת מהבקשה.
	לעניין ריצוף גג קיים ויציאה מדירת המבקש לגג זה, הנחיות המחלקה הן שלא לאשר שימוש בגג משותף ויציאה מדירת אחת עבור מבקש אחד בלבד. אולם בבניין זה אושר בינוי זהה בתיק רישוי 1980/202.4 ע"כ כדי לא ליצור אפה ואפה ולפנים משורת הדין ניתן לאשר את המוצע.
	בעניין זה יובהר כי תישמר גישה מלאה לגג לבעלי כל הדירות בחלקה, ע"כ תירשם הערת אזהרה.
	התנגדויות : אין.

[illegible]

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה. מס יח"ד קיים : 6 לא מבוקשת תוספת יח"ד. מרפסת זיז מוצעת בניית מרפסת זיז בחזית צפונית צידית, מרפסת זו מקרה את מרפסת דירת השכן שמתחת. זאת על אף שבדירת המבקש מרפסות רבות, וכעת מוצע גם שימוש במרפסת גג. יש להסיר את המרפסת מהבקשה. ריצוף ויציאה לגג לעניין ריצוף גג קיים ויציאה מדירת המבקש לגג זה, הנחיות המחלקה הן שלא לאשר שימוש בגג משותף ויציאה מדירת אחת עבור מבקש אחד בלבד. אולם בבניין זה אושר בינוי זהה בתיק רישוי 1980/202.4 ע"כ כדי לא ליצור אפה ואפה ולפנים משורת הדין ניתן לאשר את המוצע. בעניין זה יובהר כי תישמר גישה מלאה לגג לבעלי כל הדירות בחלקה, ע"כ תירשם הערת אזהרה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : אין . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : $75\% = 496,5$ מ"ר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו התנגדויות		

אין		
הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 4/6 בעלים. אין מניעה לאשר.		
הקלה לתוספת מרפסת זיזית בחריגה מקו בנין בעומק של עד 2 מ"ר ובשטח של עד 12 מ"ר מקורה. הקלה לתוספת ריצוף גג ומדרגות גישה לגג בהתאמה לשכן צמוד.	02/09/2025	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

מוצעת מרפסת זיז ופריצת יציאה וריצוף גג ליח"ד קיימת בקומה יג.

לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית צידית, מרפסת זו מקרה את מרפסת דירת השכן שמתחת.

זאת על אף שבדירת המבקש מרפסות רבות, וכעת מוצע גם שימוש במרפסת גג.

יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

לעניין ריצוף גג קיים ויציאה מדירת המבקש לגג זה, הנחיות המחלקה הן שלא לאשר שימוש בגג משותף ויציאה מדירת אחת עבור מבקש אחד בלבד. אולם בבניין זה אושר בינוי זהה בתיק רישוי 1980/202.4 ע"כ כדי לא ליצור אפה ואפה ולפנים משורת הדין ניתן לאשר את המוצע.

בעניין זה יובהר כי תישמר גישה מלאה לגג לבעלי כל הדירות בחלקה, ע"כ תירשם הערת אזהרה.

התנגדויות : אין.

.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 4/6 בעלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2024/0146.01</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת קומות עבור בית תפילה הכולל מעלית וחדרים מחוזקים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קהילת בני הישיבות שמואל הנביא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	טרשתי רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ארץ חפץ 19, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30100	67	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

בתאריך 11.6.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עוד צוין כי לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים אך כחלק מאישורי הגורמים נדרשו להגיש אישור כיבוי אש.

כיבוי אש דרשו להציג יצאת מילוט למבנה ולכן הוגשה תוכנית אשר מובאת לדיון חוזר הכוללת מדרגות חרות בחזית הצפונית.

לפי תקנות החוק בדבר הגדלת סטיה בקו בנין ניתן לבקש מדרגות לא מקורות כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים.

וכן ניתן לראות כי מדרגות אלו גובלות עם שטח ציבורי כך שאין צורך להחזיר את הבקשה לפרסום בנושא וזאת כי מדובר בדרישת רשות מוסמכת וכן הדבר לא מהווה הקלה לחריגה מקו בנין וזאת כי לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מדרגות צמודות לבניין.

וכן מבקשים יציאה של גרם המדרגות לגג עבור מתקנים טכניים בגובה המותר לפי חוק של עלית גג שאינו עולה על 220 מטר והדבר לא מהווה תוספת קומה אלא לצורכי שרות כך שהשטח העיקרי המוצע עומד במותר .

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 11.6.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד צוין כי לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים אך כחלק מאישורי הגורמים נדרשו להגיש אישור כיבוי אש . כיבוי אש דרשו להציג יצאת מילוט למבנה ולכן הוגשה תוכנית אשר מובאת לדיון חוזר הכוללת מדרגות חרות בחזית הצפונית . לפי תקנות החוק בדבר הגדלת סטיה בקו בנין ניתן לבקש מדרגות לא מקורות כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן ניתן לראות כי מדרגות אלו גובלות עם שטח ציבורי כך שאין צורך להחזיר את הבקשה לפרסום בנושא וזאת כי מדובר בדרישת רשות מוסמכת וכן הדבר לא מהווה הקלה לחריגה מקו בנין וזאת כי לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מדרגות צמודות לבנין . וכן מבקשים יציאה של גרם המדרגות לגג עבור מתקנים טכניים בגובה המותר לפי חוק של עלית גג שאינו עולה על 220 מטר והדבר לא מהווה תוספת קומה אלא לצורכי שרות כך שהשטח העיקרי המוצע עומד במותר .
25/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : בתאריך 11.6.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד צוין כי לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים אך כחלק מאישורי הגורמים נדרשו להגיש אישור כיבוי אש . כיבוי אש דרשו להציג יצאת מילוט למבנה ולכן הוגשה תוכנית אשר מובאת לדיון חוזר הכוללת מדרגות חרות בחזית הצפונית . לפי תקנות החוק בדבר הגדלת סטיה בקו בנין ניתן לבקש מדרגות לא מקורות כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים . וכן ניתן לראות כי מדרגות אלו גובלות עם שטח ציבורי כך שאין צורך להחזיר את הבקשה לפרסום בנושא וזאת כי מדובר בדרישת רשות מוסמכת וכן הדבר לא מהווה הקלה לחריגה מקו בנין וזאת כי לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מדרגות צמודות לבניין . וכן מבקשים יציאה של גרם המדרגות לגג עבור מתקנים טכניים בגובה המותר לפי חוק של עלית גג שאינו עולה על 220 מטר והדבר לא מהווה תוספת קומה אלא לצורכי שרות כך שהשטח העיקרי המוצע עומד במותר .		
הבקשה מובאת לוועדה לאישור החלטת הוועדה המחוזית לפטור מלא ממקומות חניה כאשר תנאי לאיכלוס יידרש תיאום הסדרי תנועה לקביעת חניות נכים לשימוש באי בית הכנסת . לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה מובאת לוועדה לאישור החלטת הוועדה המחוזית לפטור מלא ממקומות חניה כאשר תנאי לאיכלוס יידרש תיאום הסדרי תנועה לקביעת חניות נכים לשימוש באי בית הכנסת . לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .	29/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05	26/05/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 12.3.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית לנושא פטור ממקומות חניה מלא וזאת לפי סעיף 6.2 בתב"ע 5166 האומר כי וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית רשאית לאשר פטור מחניה מלא אם תנאים מקומיים, פיזיים או תפעוליים מחייבים זאת לאחר וועדה זו הבקשה נדונה בוועדה המחוזית בה הוחלט כי לאחר התייעצות עם יועץ תחבורה הוועדה החליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית ולאשר פטור מחניה אך כתנאי לאכלוס יבחן תיאום הסדרי תנועה לקביעת חניות נכים לשימוש באי בית הכנסת . לכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור . לאחר הוועדה ניתן להעביר את הבקשה לגורמים .		
הבקשה היא לתוספת קומות עבור בית תפילה הכולל מעלית וחדרים מחוזקים. בהתאם לחוו"ד הסדרי תנועה עבור בית כנסת עפ"י תקן נדרש 13 מק"ח, הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין פטור עד 50%. הוועדה בחנה את הבקשה והנסיבות הסביבתיות לכך שלא הוצעו מקומות חניה עוד צוין כי מדובר בבית כנסת שכונתי שההגעה אליו היא רגלית וע"כ פוטרת מ- 50% מהחניות הנדרשות, זאת מכוח הסמכות בתכנית 5166', הפטור להתקנת 6 מק"ח. הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מ- 7 מקומות חניה הנוספים. לאחר שתתקבל הכרעה מהוועדה המחוזית יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות ע"ג תוכנית a	12/03/2025	דיון בועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית

כולל הצגת באופן ברור את הגנים בקומת הקרקע בהתאם להיתר 2004.33		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין מספר מקומות חניה . למבנה לא הציגו מענה לחניות וזאת כי לא ניתן לתכנן מקומות חניה בחלקה כי לא ניתן לגרוע מחצרות הגנים . עבור כך התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה האומר כי נושא החניות מובא להכרעת הוועדה המקומית באם להמליץ להעביר לאישור הוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה וזאת לפי סעיף 6.2 בתב"ע 5166ב האומר כי וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית רשאית לאשר פטור מחניה מלא אם תנאים מקומיים , פיזיים או תפעוליים מחייבים זאת . בחלקה המדוברת נדרשו לתת מענה ל31 מקומות חניה כאשר הוועדה רשאית לפטור עד 50% עפ"י תקן 5166ב 14.2.3 ובאם אין אפשרות לתת מענה גם למקומות אלו הוועדה ראשית לפי סעיף 6.2 להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה . לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות ע"ג תוכנית a כולל הצגת באופן ברור את הגנים בקומת הקרקע בהתאם להיתר 2004.33	20/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 30100ג' הכפופה למתאר 62 וקובעת	20/02/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 3 ותוקפה מיום 16.7.1959 ניתן לראות כי על חלקה זו יש תרש"צ הקובע כי שטח זה מיועד למבנה ציבור . בהתייעצות עם מחלקת מידע אכן ניתן לתכנן על חלקה זו מבני ציבור כאשר השטח למבנים אלו מכוח אזור המוגדר במתאר 62 וקובע זכויות בניה ומספר קומות . ניתן לראות פרוט הסעיפים הרלוונטיים בהמשך . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת נספח בינוי : אין נספח בינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' קומות : מותר 3 קומות בחלקה מאושרת קומה המיועדת לגנים וכן בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 3 קומות ובכך המבנה כולל 4 קומות עבור הקומה הנוספת פורסמה הקלה . לפי תקנות החוק מבנה הכולל 3 קומות ניתן להוסיף לו עוד 2 קומות בהקלה מבקשים קומה אחת כנדרש ולכן ההקלה מאושרת . בינוי : להלן הבינוי המבוקש . קומת קרקע בקומה זו קיימים 2 גנים ומעל גנים אלו מבקשים הקמת בית כנסת ניתן לראות כי יש עמודים היורדים לחצר התקבל אישור מנח"ח קומה א' , מבקשים קומה המיועדת לבית מדרש בתחום קוי הבנין קומה ב' , מבקשים עזרת נשים על חלק מהקומה וכמובן התכנון הוא בתחום קוי הבנין וכן מעל העזרת נשים בקומה ג' מבקשים בית מדרש נוסף הכולל יציאה למרפסת גג התכנון בתחום קוי הבנין כאשר עבור קומה זו פורסמה הקלה לתוספת קומה כנדרש . עוד יצוין כי למבנה לא הציגו מענה לחניות וזאת כי לא ניתן לתכנן מקומות חניה בחלקה כי לא ניתן לגרוע מחצרות הגנים . עבור כך התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה האומר כי נושא החניות מובא להכרעת הוועדה המקומית באם להמליץ להעביר לאישור הוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה . לפי סעיף 6.2 בתב"ע 5166 האומר כי וועדה מקומית באישור		

וועדה מחוזית רשאית לאשר פטור מחניה אם תנאים מקומיים , פיזיים או תפעוליים מחייבים זאת . בחלקה המדוברת נדרשו לתת מענה ל13 מקומות חניה כאשר הוועדה רשאית לפטור עד 50% עפ"י תקן 5166 ב14.2.3 ובאם אין אפשרות לתת מענה גם למקומות אלו הוועדה ראשית לפי סעיף 6.2 להמליץ לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה . שטח בניה : עיקרי לפי התב"ע החלה על החלקה מותר שטח עיקרי בהיקף של 90% משטח החלקה .כאשר שטח זה לא כולל שטחי שרות בהתאם למתאר . שטח החלקה עומד על 1037 מ"ר ולכן השטח המותר הוא 933.33 מ"ר ניתן לראות כי בחלקה אושרו גנים בהיקף של 289.2 מ"ר ולכן השטח הנותר בחלקה הוא 644.09 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים בנוסף לשטח זה הקלה בגין 6% וכן הקלה בגין 2.5% לתוספת קומה . להלן התייחסות לשטח מכוח ההקלות המבוקשות $1037 \times 6\% = 62.22$ מ"ר המתחלק בין בית הכנסת והגנים ולכן לכל פונקציה מותר 31.1 מ"ר $1037 \times 2.5\% = 5.922$ מ"ר שטח זה הינו רק עבור בית הכנסת וזאת כי לפי תקנות החוק ניתן להוסיף עוד קומה כך שבמידה וירצו לממש הקלה זו יבקשו שימוש בשטח המותר מכוח הקלה זו . ניתן לראות כי לבית הכנסת מותר שטח עיקרי בהיקף של 701.11 מ"ר , מוצע 661.99 מ"ר כנדרש . שרות לפי מתאר שטח מרחב מוגן בנוסף לשטח העיקרי המותר מבקשים מרחב מוגן לכל בית מדרש בהיקף של 16 מ"ר – מותנה באישור הג"א . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת באופן ברור את הגנים בקומת הקרקע בהתאם להיתר 2004.33 . שלבי ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע . התנגדויות : התקבלו 4 התנגדויות אר הוסרו		

הקלה 2.5% בגין תוספת קומה. תוספת בניה מכח 6%. הקלה בגובה המבנה	19/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 11.6.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עוד צוין כי לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים אך כחלק מאישורי הגורמים נדרשו להגיש אישור כיבוי אש .

כיבוי אש דרשו להציג יצאת מילוט למבנה ולכן הוגשה תוכנית אשר מובאת לדיון חוזר הכוללת מדרגות חרות בחזית הצפונית .

לפי תקנות החוק בדבר הגדלת סטיה בקו בנין ניתן לבקש מדרגות לא מקורות כיציאת חרום ובלבד שהמגרש הגובל אינו מיועד למגורים .

וכן ניתן לראות כי מדרגות אלו גובלות עם שטח ציבורי כך שאין צורך להחזיר את הבקשה לפרסום בנושא וזאת כי מדובר בדרישת רשות מוסמכת וכן הדבר לא מהווה הקלה לחריגה מקו בנין וזאת כי לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מדרגות צמודות לבניין .

וכן מבקשים יציאה של גרם המדרגות לגג עבור מתקנים טכניים בגובה המותר לפי חוק של עלית גג שאינו עולה על 220 מטר והדבר לא מהווה תוספת קומה אלא לצורכי שרות כך שהשטח העיקרי המוצע עומד במותר .

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2025/0227.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד, תוספות בניה, ממ"דים, מחסנים, מרפסות וחניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלפגוט אלחנן אברהם
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

ששת הימים 26 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1424	תחילת תוקף	13/06/1976	35	אזור מגורים 5 מיוחד	698

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו משפחתי ברח' ששת הימים 26, גבעת המבתר, גוש : 30657 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 4.14- : מוצע הריסת קומה קיימת, מוצעת חניה מקורה ומחסנים.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע תוספת מרפסות שרות ותוספת שטח עיקרי, מוצע תוספת ממ"ד בחזית

מזרחית, מאושר במסגרת הוראת שעה חרבות ברזל.

קומה א', מפלס +4.51 : מוצעת תוספת קומה הכוללת ממ"ד, מרפסות שרות ומרפסת גג בחזית הדרומית.

קומת גג, מפלס +6.61 : מוצעת קומה עבור מדרגות יציאה לגג ומרפסת גג בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"פיצול יח"ד חדשה ותוספת שטח כולל מרחב מוגן לפי תיקון 155 לחוק"

"תוספת בניה בשטח 2.5% אחוז מהחלה בחלק היחסי עבור תוספת קומה ויציאה לגג ובגבהו מירבי של 9.36 מ' "

"תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי"

"הקלה לתוספת ממ"ד ומבואה בחריגה מינורת מקו בנין"

"הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר לכל יח"ד"

"הקלה לריצוף גג בחריגה מקו בנין אחורי-בקונטור גג קיים"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו :
	נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קוי הבניין המותרים,
	לצמצם את גובה החניה המוצעת ל-2.20 מ'
	ולהסיר מרפסות שרות הנדרשות מהבקשה.

קווי בניין : חזית צפונית : מוצעת חניה בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 1424 לא הגדירה שטחי שרות וקבעה כי החניות יבוצעו בתחום החלקה לפי תקן לעת מתן היתר בניה, מוצעת חניה כמוסך בחזית קדמית, גובה החניה המוצעת הוא 3.79 מ' ומהווה שטח עקרי - יש להנמיך את החניה המוצעת לגובה 2.20 מ' בלבד. חזית דרומית : מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת גג בקומה א', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בחריגה של 30% בקיר עם פתחים, הבינוי המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ומהווה סטיה ניכרת. בהיתר המקורי, אושרה מרפסת ובינוי בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, כעת מוצעת סגירה למרפסת הקיימת ושינוי בבינוי הקיים, לא ניתן לאשר שינויים בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת - יש להתאים את הבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית להיתר המקורי במדויק. שטח בניה : שרות : מחסן - מוצעים 2 מחסנים בגודל 20 מ"ר כל אחד, פורסמה הקלה בגין המחסנים המוצעים אך לא ניתן להציע ליחיד אחת 2 מחסנים - יש להסיר מחסן אחד מהבקשה. מרפסות שרות - מוצעות מרפסות שרות בקומת הקרקע : מהסלון : מוצע מרפסת שרות 6.83 מ"ר, בעומק של 1.5 מ', המרפסת מוצעת ליחיד מכח תיקון 155 לחוק, לא ניתן להציע מרפסת שרות ליחיד המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מסלון : מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי, המרפסת מוצעת במיקום שטח עיקרי מאושר בהיתר מקורי, היות והמרפסת חורגת מקו בניין חריגה המהווה סטיה ניכרת לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהתאים למצב המאושר בהיתר המקורי. מרפסת גג : קומה א', מפלס +4.51, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות ניתן להציע מרפסת בחריגה של עד 10%, החריגה המוצעת מהווה 38% וחורגת מהמותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר.		

אישו רי גורמים : ה. תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לתוכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד, נדרש לבצע פרסום כנדרש, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים תנאים טרם דיון ולתקן את כל הנדרש ע"ג התוכנית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1424 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד *1424 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 5 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית כפופה לתכנית 1420. סטייה ניכרת :	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בתב 1424. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצעת חניה בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 1424 לא הגדירה שטחי שרות וקבעה כי החניות יבוצעו בתחום החלקה לפי תקן לעת מתן היתר בניה, מוצעת חניה כמוסך בחזית קדמית, גובה החניה המוצעת הוא 3.79 מ' ומהווה שטח עקרי - יש להנמיך את החניה המוצעת לגובה 2.20 מ' בלבד. החניה המוצעת קיבלה אישור מח' הסדרי תנועה. חזית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי בקיר ללא פתחים המשאיר מרווח של 2.70 מ', המוצע עומד במותר. חזית מזרחית : מוצעות מדרגות פיתוח במרווח הצידי, המדרגות מוצעות על הטופוגרפיה הקיימת ובהתאם לקיים במגרשים הסמוכים. חזית דרומית : מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת גג בקומה א', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בחריגה של 30% בקיר עם פתחים, הבינוי המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ומהווה סטיה ניכרת. בהיתר המקורי, אושרה מרפסת ובינוי בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, כעת מוצעת סגירה למרפסת הקיימת ושינוי בבינוי הקיים, לא ניתן לאשר שינויים בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת - יש להתאים את הבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית להיתר המקורי במדויק. קומה א', מפלס +4.51, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בנין אחורי - (ראה סעיף מרפסת גג) שטח בניה : עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 698 מ"ר, 50% = 349 מ"ר, לחלק ל-2 תת חלקות : 174.5 מ"ר לכל יחיד.		

קיים : מאושר בהיתר 69/602 - 256.47 מ"ר ל-2 יח"ד, 128.23 מ"ר לכל יח"ד. פורסמה הקלה בגין תוספת 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה : 6% הקלה : = 41.88 מ"ר, 20.94 מ"ר לכל יח"ד, 2.5% תוספת קומה : = 17.45 מ"ר, 8.72 מ"ר לכל יח"ד. מוצעת תוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, פורסמה הקלה בגין פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, במסגרת הפיצול ניתן להציע תוספת בינוי של 45 מ"ר, מוצע שטח ממ"ד ליחידה המוצעת של 12.04 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי שניתן להציע מכח תיקון 155 לחוק : 32.96 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש ליח"ד המבקשת : 237.12 מ"ר. מאושר בהיתר : 128.23 מ"ר, ניתן להציע תוספת של : 120.93 מ"ר (כולל שטח למרחב מוגן עבור תוספת יח"ד מכח תיקון 155 לחוק) מוצע בבקשה : תוספת 120.70 מ"ר עיקרי בנוסף ל-115.52 מ"ר עיקרי קיים, סה"כ 236.22 מ"ר עיקרי - עומד בשטחים המותרים. שרות : היות ותוכנית 1424 אינה נגעה בשטח שרות ניתן להציע מרפסות שרות מכח תוכנית מתאר. קומת מרתף, מפלס -2.50 : מחסן - מוצעים 2 מחסנים בגודל 20 מ"ר כל אחד, פורסמה הקלה בגין המחסנים המוצעים אך לא ניתן להציע ליח"ד אחת 2 מחסנים - יש להסיר מחסן אחד מהבקשה. חניה - מוצעות 2 חניות מקורות כמוסך, עפ"י אישור שהתקבל ממח' הסדרי תנועה חניה אחת קיימת, כעת מוצעת תוספת חניה אחת בנוסף לקיימת, סה"כ שטח חניה : 70.59 מ"ר. ממ"ד - מוצעים 2 ממ"דים, כל אחד בשטח 12.04 מ"ר, סה"כ 24.08 מ"ר, הממ"ד כולל מבואה בשטח של 4.32 מ"ר, סה"כ 8.64 מ"ר ל-2 ממ"דים. מרפסות שרות - מוצעות מרפסות שרות בקומת הקרקע : מהסלון : מוצע מרפסת שרות 6.83 מ"ר, בעומק של 1.5 מ', המרפסת מוצעת ליח"ד מכח תיקון 155 לחוק, לא ניתן להציע מרפסת שרות ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מהמטבח : מוצעת מרפסת שרות בעומק של 1.5 מ' ובשטח של		

4.25 מ"ר. מסלון : מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי, המרפסת מוצעת במיקום שטח עיקרי מאושר בהיתר מקורי, היות והמרפסת חורגת מקו בניין חריגה המהווה סטיה ניכרת לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהתאים למצב המאושר בהיתר המקורי. מרפסות שרות בקומה א' : מח.רחצה : מוצעת מרפסת שרות בחזית צפונית ודרומית, עומק המרפסות המוצעות הוא 1.5 מ', שטחן הוא 6.70 מ"ר ו-3.80 מ"ר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +4.51, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות ניתן להציע מרפסת בחריגה של עד 10%, החריגה המוצעת מהווה 38% וחורגת מהמותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : גודל מזערי למגרש חד משפחתי : 350 מ"ר, לדו משפחתי : 700 מ"ר. מוצע בבקשה : פיצול יח"ד מכח תיקון 155 לחוק, לא פורסמה הקלה כלל לתופסת יח"ד המוצעת. עפ"י הוראות תיקון 155 : (1) שטח הכולל של יח"ד הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות (2) תוספת השטח המותר לבנייה לצורך יח"ד נוספת לא יעלה על 45 מ"ר, (3) *שטח יח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר (4) התוכנית נכנסה לתוקפה לפני 7.8.17. מוצע : פיצול יח"ד, שטח היח"ד הקיימת הוא 128.23 מ"ר, שטח יח"ד המוצעת 80.27 מ"ר, התוכנית נכנסה לתוקפה בשנת 1976, פורסמה הקלה כנדרש, מוצעת חניה נוספת עבור הפיצול המוצע. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : קומה אחת, מוצע בבקשה : תוספת קומה וקומת יציאה לגג, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה :		

מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה עד לגובה של 9.36 מ'. תימוכין קניינים : מדובר בבית דו משפחתי, החצר הקיימת מוצמדת לבית הקיים, ל"ר. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, דרכים - אושר, ה. תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לתוכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה, תברואה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד, נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קוי הבניין המותרים, לצמצם את גובה החניה המוצעת ל-2.20 מ' ולהסיר מרפסות שרות הנדרשות מהבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
פיצול ליח"ד חדשה ותוספת שטח כולל מרחב מוגן לפי תיקון 155 לחוק תוספת בניה בשטח % 2.5 אחוז מהחלקה בחלק היחסי עבור תוספת קומה ויציאה לגג ובגובה מירבי של 9.36 מטר תוספת בניה בשטח % 6 בחלק היחסי הקלה לתוספת ממ"ד ומבואה בחריגה מינורית מקו בנין הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר לכל יח"ד הקלה לריצוף גג בחריגה מקו בנין אחורי-בקונטור גג קיים	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

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	להטמיע תוכנית מדידה עדכנית בהתאם לדרישת מח' שפ"ע

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו :

נדרש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קוי הבניין המותרים,

לצמצם את גובה החניה המוצעת ל-2.20 מ'

ולחסיר מרפסות שרות הנדרשות מהבקשה.

קווי בניין :

חזית צפונית : מוצעת חניה בחריגה מקו בניין קדמי, תוכנית 1424 לא הגדירה שטחי שרות וקבעה כי החניות יבוצעו בתחום החלקה לפי תקן לעת מתן היתר בניה, מוצעת חניה כמוסך בחזית קדמית, גובה החניה המוצעת הוא 3.79 מ' ומהווה שטח עקרי - יש להנמיך את החניה המוצעת לגובה 2.20 מ' בלבד.

חזית דרומית : מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת גג בקומה א', עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי בחריגה של 30% בקיר עם פתחים, הבינוי המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ומהווה סטיה ניכרת.

בהיתר המקורי, אושרה מרפסת ובינוי בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, כעת מוצעת סגירה למרפסת הקיימת ושינוי בבינוי הקיים, לא ניתן לאשר שינויים בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת - יש להתאים את הבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית להיתר המקורי במדויק.

שטח בניה :

שרות :

מחסן - מוצעים 2 מחסנים בגודל 20 מ"ר כל אחד, פורסמה הקלה בגין המחסנים המוצעים אך לא ניתן להציע ליח"ד אחת 2 מחסנים - יש להסיר מחסן אחד מהבקשה.

מרפסות שרות - מוצעות מרפסות שרות בקומת הקרקע :

מהסלון : מוצע מרפסת שרות 6.83 מ"ר, בעומק של 1.5 מ', המרפסת מוצעת ליח"ד מכח תיקון 155 לחוק, לא ניתן להציע מרפסת שרות ליח"ד המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מסלון : מוצעת מרפסת שרות בחריגה מקו בניין אחורי, המרפסת מוצעת במיקום שטח עיקרי מאושר בהיתר מקורי, היות והמרפסת חורגת מקו בניין חריגה המהווה סטיה ניכרת לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולהתאים למצב המאושר בהיתר המקורי.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +4.51, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות ניתן להציע מרפסת בחריגה של עד 10%, החריגה המוצעת מהווה 38% וחורגת מהמותר - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר.

אישור גורמים :

ה. תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לתוכנית שאושרה ע"י מח' הסדרי תנועה.

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, קומות ויח"ד, נדרש לבצע פרסום כנדרש, לצמצם את שטחי הבניה, להשלים תנאים טרם דיון ולתקן את כל הנדרש ע"ג התוכנית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2024/0197.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממדי"ם ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אייזנשטארק אשר גדליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

נטרונאי גאון 4 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1622	תחילת תוקף	19/08/1971			
1994	תחילת תוקף	26/06/1975			
1994	תחילת תוקף	26/06/1975			
1994	תחילת תוקף	26/06/1975	38	אזור מגורים 2	2732

תאור הבקשה

למבנה קיים מוצעים ממ"דים ומרפסות זיו.

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	חוות דעת אדריכלית התיק נדון בוועדה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :

המבואה לממ"ד חושבה כשטח עיקרי, ואז נכנסו לתוקף הנחיות מכח "חרבות ברזל" לפיהן המבואה תהיה שטח שרות- נדרש לשנות לשטח שרות. חישוב הממ"ד לא נעשה בצורה נכונה יש להציג את היציאה למרפסת זיז כשטח עיקרי מוצע ולהציג את מרפסות השרות כשטח שרות קיים. בתאריך 30/09/2025 הוגשה תכנית מתוקנת. לא נדרש פרסום הקלה לתוספת שטח עיקרי מכיוון שפורסמה תכנית עם הקלה לשטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד ומכיוון שהצורך במבואה עיקרית לממ"ד התייתה- הרי שהשטחים עברו להפיכת שטח של מרפסת שרות קיימת לשטח עיקרי עבור יציאה למרפסת זיז שהוצעה בעבר, כך שלא נדרש פרסום חוזר עבור כך. הוגשה התנגדות אחת בעבר על הפרסום, מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן להתנגדויות. להלן תמצית ההתנגדויות : יו"ד וועד הבניין כתב כי הוא כותב בשם 15 השכנים בבנין, מכיוון שלא צורפה חתימה של אף אחד מהם הרי שלא ניתן לחשב זאת כהתנגדות של כלל השכנים אלא רק של היו"ר בלבד. הוא מצר על כך שמוצע שטח עיקרי שנלקח משאר השכנים, שישנם מספר שכנים שרוצים מרפסות רק לעצמם, כשהם אמרו לשכנים שהם רוצים ממ"דים והנה- מוצעים גם מרפסות . בכך הם חוששים כי לא יצליחו לבקש תמ"א. הם טוענים שרק לאחר שהחלו לשאול שאלות נתלה הפרסום של העיריה. וטוען גם שהחזית תשתנה בהרבה מכך. תגובה האגף : השטח חולק בין השכנים באופן שווה, תמ"א 38 יכול להיות מקודם בבנין שהיו בו שינויים כגון תוספת ממ"דים כאשר בעצם השכנים שקיבלו ממ"דים לא יקבלו בבקשה. כמו"כ תוקפו של תמ"א 38 עומד לפוג בכל מקרה, ואם לא תוגש בקשה בקרוב הרי שלא יוכלו להגישה יותר. התקיים פרסום בתיק כחוק. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגד לשמיעת טענותיו.		
	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1994 תחילת תוקף : 26/06/1975 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אדריכלית התיק נדון בוועדה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : המבואה לממ"ד חושבה כשטח עיקרי, ואז נכנסו לתוקף הנחיות מכח "חרבות ברזל" לפיהן המבואה תהיה שטח שרות- נדרש לשנות לשטח שרות. חישוב הממ"ד לא נעשה בצורה נכונה יש להציג את היציאה למרפסת זיז כשטח עיקרי מוצע ולהציג את מרפסות השרות כשטח שרות קיים. בתאריך 30/09/2025 הוגשה תכנית מתוקנת. לא נדרש פרסום הקלה לתוספת שטח עיקרי מכיוון שפורסמה תכנית עם הקלה לשטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד ומכיוון שהצורך במבואה עיקרית לממ"ד התייתרה- הרי שהשטחים עברו להפיכת שטח של מרפסת שרות קיימת לשטח עיקרי עבור יציאה למרפסת זיז שהוצעה בעבר, כך שלא נדרש פרסום חוזר עבור כך. הוגשה התנגדות אחת בעבר על הפרסום, מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן להתנגדויות. להלן תמצית ההתנגדויות : יו"ד וועד הבניין כתב כי הוא כותב בשם 15 השכנים בבניין, מכיוון שלא צורפה חתימה של אף אחד מהם הרי שלא ניתן לחשב זאת כהתנגדות של כלל השכנים אלא רק של היו"ר בלבד. הוא מצר על כך שמוצע שטח עיקרי שנלקח משאר השכנים, שישנם מספר שכנים שרוצים מרפסות רק לעצמם, כשהם אמרו לשכנים שהם רוצים ממ"דים והנה- מוצעים גם מרפסות . בכך הם חוששים כי לא יצליחו לבקש תמ"א.		

הם טוענים שרק לאחר שהחלו לשאול שאלות נתלה הפרסום של העיריה. וטוען גם שהחזית תשתנה בהרבה מכך. תגובה האגף: השטח חולק בין השכנים באופן שווה, תמ"א 38 יכול להיות מקודם בבניין שהיו בו שינויים כגון תוספת ממ"דים כאשר בעצם השכנים שקיבלו ממ"דים לא יקבלו בבקשה. כמו"כ תוקפו של תמ"א 38 עומד לפוג בכל מקרה, ואם לא תוגש בקשה בקרוב הרי שלא יוכלו להגישה יותר. התקיים פרסום בתיק כחוק. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגד לשמיעת טענותיו.		
מהנימוקים להלן: חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים, מרפסות זיז, ומבואה לממ"ד כשטח עיקרי. קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין. מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז:	04/12/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא: 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא: 2.4 מ', מותר עד 40% / 2 מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא: 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"כ 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד + מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"כ לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+ קירות. כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"כ לשנות את חישוב הממ"ד. לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר. וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי. תיקון תכנית a. לאחר השלמת התיקונים, יבחן הצורך בפרסום ואם לא יידרש- ניתן יהיה להביא את התיק לוועדת התנגדויות לשמיעת		

המבקשים והמתנגדים.		
מהנימוקים להלן : חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים , מרפסות זיז, ומבואה לממ"ד כשטח עיקרי. קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין. מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז : מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא : 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא : 2.4 מ', מותר עד 2 / 40% מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא : 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"כ 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+ קירות. כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד. לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר. וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי. תיקון תכנית a. לאחר השלמת התיקונים, יבחן הצורך בפרסום ואם לא יידרש- ניתן יהיה להביא את התיק לוועדת התנגדויות לשמיעת המבקשים והמתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1994 תחילת תוקף : 26/06/1975 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי בחלקה הנדונה. תכניות כפופות : 1622 ,1003 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיימים סעיפי הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בחלקה הנדונה קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין. מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז : מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא : 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא : 2.4 מ', מותר עד 2 / 40% מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא : 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"ח 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר.		

מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
מוצע שטח עיקרי ע"ח 6% הקלה, הוצע לע"ב להמיר את השטח בשטח שרות ממ"ד, מכח חרבות ברזל מאחר ולא ניתן לאשר את השטח העיקרי מעבר לקווי הבניין.		
שטחי שרות:		
מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+		

קירות. כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד. לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר. וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי. ממדים מוצעת עמודת ממ"דים בחזית קדמית- בפינת הבניין. שטח הממ"ד- כמפורט לעיל חריגת הממ"ד מקווי הבניין- כמפורט לעיל. הוגשה תכנית צל לממ"דים- יש לדייק אותה לאחר התיקון של הממ"דים המוצעים. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז לדיירים. מיקום המרפסות- בכדי לאפשר מרפסת סוכה לכל המבקשים הוצגו המרפסות ב-2 חזיתות, הוצגה תכנית צל לדיירים הנוספים. מיקום המרפסת הבודדת בחזית – מאחר ומרפסות השרות המוצגות שם הן שטח שרות ולא עיקרי כפי שע"ב מציגה- יש להפוך את היציאה למרפסת לשטח עיקרי ע"ח 6% הקלה ובניה מצומת לצומת בחלק המזערי החורג מקווי הבנין. עומק המרפסות- כמפורט לעיל שטח המרפסות : 11.91 מ"ר, 6.97, מ"ר, 6.38 מ"ר. מאחר ואין לדירות אלו מרפסות- עומד במותר- עד 12 מ"ר לדייר. מוצעת תכנית צל למרפסות. מאחר והבניין מסובך, תכנית הצל לממ"דים והמרפסות אינה מלאה אלא רק לשכן הפינתי המקביל, אין מניעה לאשר את תכנית הצל החלקית מאחר והפתרונות המסובכים יותר ידונו לכל דירה לגופה. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניין קיימות 27 דירות, ב-2 כניסות, נדרש ש-שליש מהדיירים יחתמו, דהיינו : 9 דיירים. התקבלו חתימות של ארבעת המבקשים, ו-5 דיירים נוספים. עומדים במותר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 28/10/2024		

ע"י אדלר שירה התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 28/10/2024 ע"י כהנה ענבל התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה : מר אריה בצלאל מתנגד מאחר ו : הוא טוען שהבניין מעוניין בתמ"א 38 לאור המלחמה. כמו"כ לפי דעתו המרפסות לוקחות מאחוזי הבניה של השכנים האחרים, וכן בניין שנוספו לו תוספות לאחר 2005 לא יוכל לקבל תמ"א 38 בעתיד. השכן שהגיש את הבקשה לכאורה הסתיר מהם ורק בספטמבר עבר לבקש חתימות, ולאחר ששאלו אותו מדוע- ענה שמפחד מהמלחמה ורוצה ממ"ד, אבל זה לא נכון כי ביקש גם מרפסות, וכן את הפרסום שלח רק בספטמבר לאחר שאלות הדיירים. הבקשה תכער את חזיתות הבניין. המתנגד הוא יו"ר הוועד בבניין, והוא מגיש את ההתנגדות לכוארה בשם 14 שכנים נוספים שחלקם חתומים כמסכימים לבקשה, אולם לא חתומים כמתנגדים ע"ג טופס ההתנגדות אלא רק רשם את שמם. תגובת המחלקה : נכון לעת כתיבת ההמלצה לא נפתח תיק תמ"א כלשהו בבניין ע"י המתנגדים. כמו"כ לכל דייר בבניין זה מגיע 12 מ"ר מרפסת, ולא נכון יהיה לומר שנלקחו שטחים מאחר ולא חרגו מהשטח המותר להם. תהליך הבקשה הוא שחובה לפרסם את הבקשה ולפני כן להגיש חתימות, כך שאם השכן עבר לבקש חתימות ולאחר מכן פרסם את הבקשה- זהו סדר הדברים הנכון ושום דבר לא פעל בהסתר. הבקשה נבחנה ונמצאה תקינה עיצובית למעט תיקונים שעל ע"ב לתקן כפי הנכתב בחו"ד.		

חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים , מרפסות זיז, ומבואה לממ"ד כשטח עיקרי. קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין. מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז : מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא : 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא : 2.4 מ', מותר עד 2 / 40% מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא : 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"כ 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+		

קירות. כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד. לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר. וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי. תיקון תכנית a. לאחר השלמת התיקונים, יבחן הצורך בפרסום ואם לא יידרש- ניתן יהיה להביא את התיק לוועדת התנגדויות לשמיעת המבקשים והמתנגדים.		
הקלה מקו בנין לשם תוספת ממדי"ם הקלה בגין תוספת של 6% לזכויות הבניה המותרות בחלוקה שווה בין הדיירים הקלה בגין בנית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר הקלה בגין חריגה מקו בנין.	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

התיק נדון בוועדה בתאריך 04/12/2024 והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

המבואה לממ"ד חושבה כשטח עיקרי, ואז נכנסו לתוקף הנחיות מכח "חרבות ברזל" לפיהן המבואה תהיה שטח שרות- נדרש לשנות לשטח שרות.

חישוב הממ"ד לא נעשה בצורה נכונה

יש להציג את היציאה למרפסת זיז כשטח עיקרי מוצע ולהציג את מרפסות השרות כשטח שרות קיים.

בתאריך 30/09/2025 הוגשה תכנית מתוקנת.

לא נדרש פרסום הקלה לתוספת שטח עיקרי מכיוון שפורסמה תכנית עם הקלה לשטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד ומכיוון שהצורך במבואה עיקרית לממ"ד התייחרה- הרי שהשטחים עברו להפיכת שטח של מרפסת שרות קיימת לשטח עיקרי עבור יציאה למרפסת זיז שהוצעה בעבר, כך שלא נדרש פרסום חוזר עבור כך.

הוגשה התנגדות אחת בעבר על הפרסום, מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן להתנגדויות.

להלן תמצית ההתנגדויות:

יו"ד וועד הבניין כתב כי הוא כותב בשם 15 השכנים בבניין, מכיוון שלא צורפה חתימה של אף אחד מהם הרי שלא ניתן לחשב זאת כהתנגדות של כלל השכנים אלא רק של היו"ר בלבד.

הוא מצר על כך שמוצע שטח עיקרי שנלקח משאר השכנים, שישנם מספר שכנים שרוצים מרפסות רק לעצמם, כשהם אמרו לשכנים שהם רוצים ממ"דים והנה- מוצעים גם מרפסות.

בכך הם חוששים כי לא יצליחו לבקש תמ"א.

הם טוענים שרק לאחר שהחלו לשאול שאלות נתלה הפרסום של העיריה.

וטוען גם שהחזית תשתנה בהרבה מכך.

תגובה האגף:

השטח חולק בין השכנים באופן שווה, תמ"א 38 יכול להיות מקודם בבניין שהיו בו שינויים כגון תוספת ממ"דים כאשר בעצם השכנים שקיבלו ממ"דים לא יקבלו בבקשה.

כמו"כ תוקפו של תמ"א 38 עומד לפוג בכל מקרה, ואם לא תוגש בקשה בקרוב הרי שלא יוכלו להגישה יותר.

התקיים פרסום בתיק כחוק.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן את המתנגד לשמיעת טענותיו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1994/0062.02</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת שטחים, תוספת מרפסות, תוספת חדר מחוזק, תוספת מדרגות פנימיות ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלוי שלי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	12
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

בר כוכבא 10 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31482	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1673א	תחילת תוקף	12/05/1974			
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

הבקשה מובאת לדיון פנימי

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
הבקשה מובאת לדיון פנימי לעניין צמצום שטחי הבניה ל46.13 מ"ר כאשר לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות ע"ג תוכנית a ו צמצום הבינוי לשטח המותר וכן תכנון הזהה	

לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין כך שהתכנון יובא לאישור ר"צ יובהר כי בדיון מיום 16.7.2025 נשמעו ההתנגדויות באופן מפורט ולכן יש לתת התייחסות בהחלטה לטענות המתנגדים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/21/03 תחילת תוקף : 27/12/1984 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 16.7.2025 נדונה הבקשה בוועדת המשנה במעמד הצדדים החלטת הוועדה לדחות את ההכרעה זאת כדי להגיע לסיכומים מול עורכת הבקשה. לאחר הפגישה הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה בדבר ההתנגדויות לאחר וועדה הנתונים הובאו בפני עורכת הבקשה שהעלתה את האופציה לערוך פגישה עם עו"ד שרון אבני ב"כ המבקשים ביום 21/7/2025 נערכה שיחה בין עו"ד שרון אבני לר"צ אורית רז. בשיחה סוכם כי בשלב זה השטחים יצומצמו בהתאם לנדרש ע"י מחלקת רישוי. המבקש פנה למחלקת הרישוי בשנית טרם החזרת הבקשה לדיון בבקשה כי הוא מסכים לעלות את הבקשה לדיון עם השטח אשר	03/12/2025	חוות דעת תכנונית

הוצג ע"י בוחנת הרישוי טרם הדיון אך יש לכלול בשטח זה 5% השלמת דירת גג . יובהר כי טרם החזרת הבקשה לוועדה התקבל אישור מנהל אגף רישוי יואל שבת לעניין 5% השלמת דירת גג וכמפורט להלן : שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח ייתרת שטחים לניצול , הקלה של 6% , הקלה של 2.5% בגין קומה ו-5% השלמת דירת גג . להלן חישוב ייתרת שטחים בחלקה על חלקה זו חלה תב"ע 1673א הקובעת פרוט שטחים עבור כל חלקה כאשר על החלקה מספר 23 קיים בנין מספר 315 ומותר 2400 מ"ר מעיון בהיתר הבניה המקורי על הבניין ניתן היתר בשטח של 2268 מ"ר ולכן נותר לניצול 132 מ"ר שטח זה מתחלק ל-25 הדירות הקיימות בבנין $132:25=5.28$ (מ"ר) ולכן לכל דירה מותר 5.28 מ"ר להלן חישוב של 6% שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו 167.58 : מ"ר שטח זה מתחלק ל-25 דירות ולכן לכל דירה ניתן להוסיף 6.58 מ"ר מכוח הקלה זו להלן חישוב של 2.5% שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו 68.57 : מ"ר שטח זה מתחלק ל-6 (ניתן לראות בתקנות כי עבור כל קומה נוספת ניתן לאפשר 2.5% בגין קומה מכיוון ובבקשה הנוכחית ניתן לאפשר 2 קומות אזי עבור כל קומה חדשה ניתן לאפשר הקלה של 2.5% ולכן החלוקה היא רק לדירות הגג (ולכן מכוח הקלה זו יש 11.42 מ"ר ניתן לראות כי טרם דיון השטח המבוקש מכוח 5% נדחה היות והתב"ע המאפשרת בינוי בגג בפעימה אחת עם 5% השלמת דירת גג עדין לא אושרה . במהלך הדיון עלה נושא השטח המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת כי התב"ע המאפשרת בינוי בגג בפעימה אחד אושרה ולכן הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה על מנת לקבל התייחסות של מנהל הרישוי בנושא . להלן חישוב של 5% שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו 137.15 : מ"ר שטח זה מתחלק ל-6 דירות הגג ולכן לכל דירה ניתן להוסיף 22.85 מ"ר מכוח הקלה זו לסיכום : ניתן להוסיף לכל דירת גג : 46.13 מ"ר מבקשים שטח בהיקף של כ-75.5 מ"ר		

ולכן נדרשו לצמצם את הבינוי לשטח המותר וכן תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב. 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין כך שהתכנון יובא לאישור ר"צ יובהר כי בדיון מיום 16.7.2025 נשמעו ההתנגדויות באופן מפורט ולכן יש לתת התייחסות בהחלטה לטענות המתנגדים		
לפגישת ראש צוות עם ע"ב בעניין צמצום השטחים. לאחריו יובא לדיון פנימי לקבלת החלטה בדבר ההתנגדויות.	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים הטוענים לעניין כי יש דיבור על פינוי בינוי והתוספת תגרום להם לקבל יותר וכן הבינוי ירום לרעש כאשר הבניין כולל אנשים מבוגרים וכן רוצים לדעת שלא משתמשים בזכויות השכנים . לאחר הוועדה יש לתת את הדעת לתוכנית הצל אשר תוצג לייתר דירות הגג ובאם תוכנית זו כוללת שינוי בבינוי יידרשו לבצע משלוח הודעות טרם קידום התוכנית . וכן יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב. 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והסרת ההקלה בדבר 5%השלמת קומת גג	05/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	01/04/2025	חוות דעת תכנונית

5/21/03 תחילת תוקף : 27/12/1984 ייעוד הקרקע : מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1673 א הקובעת אזור מגורים 2 ותוקפה מיום 12.5.1974 יש לצין כי תב"ע 1541 א המצוינת בתיק המידע לא משנה את זכויות הבניה לחלקה של הבקשה אלא מתייחסת להתוויית דרכים חדשות שינוי ממגורים למבנה ציבור שינוי יעוד מתחם 6b וקביעת הנחיות למתחם 7d ו 8d. ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1673 א הקובעת הנחיות תכנוניות וזכויות בניה לחלקה נושא הבקשה סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין :הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש , קווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 כאשר אין חריגה מקו בנין אך הנושא יבחן שוב לאחר הצגת קוי הבנין בהרמוניקה כנדרש מספר קומות : לפי תב"ע ניתן לבנות 4 קומות המבנה המאושר כולל 4 קומות כך שעכשיו מבקשים קומה חדשה פורסמה הקלה בדבר "הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה" כנדרש לפי התקנות כאשר מותר לבנות 4 קומות ניתן להוסיף 2 קומות בהקלה כך שקומה אחת היא עבור הדירות התת קרקעיות וקומה אחת לטובת קומות הגג כך שהבקשה כוללת קומה אחת לדירות הגג כנדרש יש לצין כי פרסמו הקלה בדבר תוספת שטח של 2.5% אשר מתחלק לדירות הגג ודירות קומות הקרקע . בינוי קומת הגג משפחת בלוי מבקשים עבור דירת הגג באגף הימני תוספת קומה מכוח שטחים המתקבלים מייתרת שטחים, הקלה בגין 6% ו2.5% וכן חדר מחוץ . להלן התייחסות לתוספת הקומה : הקומה מוצעת בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר לא הציגו		

את קוי הבנין לפי תיק מידע ולכן יש להציג את קוי הבנין באופן כזה שהתכנון לא יחרוג מקוי הבנין כך - ניתן לאשר את תוספת הקומה וזאת כי מדובר בבנין מדורג מראשיתו והבינוי על הגג אינו גורם לחוסר אחידות ולכן הקומה תאושר לאחר החלטת הוועדה ובתנאים הבאים : 1. פרסום הקלה לתוספת קומה פורסם כנדרש . 2. תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבנין 316 ת.ב. 2002/277.3 3. צמצום תוספת הבניה לשטח של 17.56 מ"ר 4. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג מוצמד בטאבו, אין צורך בתימוכין. 5. יש להציג יעוד חלליים ולהתאים את הפתחים לפתחים הקיימים בנוסף לשטח עיקרי מבקשים מרפסת גג הפונה לחזית הדרומית- ניתן לאשר בתחום קוי הבנין וכן תוספת ממ"ד אשר עברו פרסום הקלה כנדרש - ניתן לאשר חדר מחוץ וזאת כי הציגו תוכנית צל לייתר דירות הגג למענה מיגוני . שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח ייתרת שטחים לניצול , הקלה של 6% , הקלה של 2.5% בגין קומה להלן חישוב ייתרת שטחים בחלקה על חלקה זו חלה תב"ע 1673 א הקובעת פרוט שטחים עבור כל חלקה כאשר על החלקה מספר 23 קיים בנין מספר 315 ומותר 2400 מ"ר מעיון בהיתר הבניה המקורי על הבנין ניתן היתר בשטח של 2268 מ"ר ולכן נותר לניצול 132 מ"ר שטח זה מתחלק ל25 הדירות הקיימות בבנין (25: 132= 5.28 מ"ר) ולכן לכל דירה מותר 5.28 מ"ר להלן חישוב של 6% , שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו : 167.58 מ"ר שטח זה מתחלק ל25 דירות ולכן לכל דירה ניתן להוסיף 6.58 מ"ר מכוח הקלה זו להלן חישוב של 2.5% שטח החלקה הינו 2743 מ"ר. כך שהשטח המתקבל מהקלה זו הינו : 68.57 מ"ר שטח זה מתחלק ל6 (ניתן לראות בתקנות כי עבור כל קומה נוספת ניתן לאפשר 2.5% בגין קומה מכיוון ובבקשה הנוכחית ניתן לאפשר 2 קומות אזי עבור כל קומה חדשה ניתן לאפשר		

הקלה של 2.5% ולכן החלוקה היא רק לדירות הגג (ולכן מכוח הקלה זו יש 11.42 מ"ר לסיכום : ניתן להוסיף לכל דירת גג : 23.3 מ"ר, מוצע בבקשה : 75.42 מ"ר . - המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם. יובהר כי לא ניתן לבקש 5% הקלה השלמת דירת גג היות ולא עומדים במדיניות מהנדס העיר וזאת כי לא ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בפימה אחת כאשר אין בינוי כלל על הגג . שטחי שרות מבקשים תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קיר כנדרש . וכן מרפסת גג כאשר למרפסת גג אין הגבלה . תיקון תוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי ההערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב. 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין וכן יש לעדכן את טבלת והסרת ההקלה בדבר 5%השלמת קומת גג . התנגדויות : הוגשו 8 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין כי יש דיבור על פינוי בינוי והתוספת תגרום להם לקבל יותר וכן הבינוי ירום לרעש כאשר הבניין כולל אנשים מבוגרים וכן רוצים לדעת שלא משתמשים בזכויות השכנים .		
הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/8/89 הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה לתוספת חדר מחוזק בגג. 5% השלמת קומת גג.	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

	4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת לדיון פנימי לעניין צמצום שטחי הבניה ל46.13 מ"ר

כאשר לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות ע"ג תוכנית a ו צמצום הבינוי לשטח המותר וכן תכנון הזהה לבקשה המקודמת במקביל בבניין 316 ת.ב 2002/277.3 וכן הבינוי המבוקש לא יחרוג מהשטח המותר והמפורט בשטחי הבניה וכן יש לעדכן את מפלסי הקומות בתוכניות חזיתות וחתכים כאשר יש לסמן את סגירת הפתח הקיים יציאה לגג ולהציג פתח חלופי לטיפול בדודים וכן להציג את מפלסי המבנה בהתאם להיתר וזאת כי מדובר בבנין מדורג אשר לא מוצג הדבר נכון בחזיתות וחתכים וכן יש להציג סימון קווי בניין בהתאם לתיק מידע כך שלא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין כך שהתכנון יובא לאישור ר"צ

יובהר כי בדיון מיום 16.7.2025 נשמעו ההתנגדויות באופן מפורט ולכן יש לתת התייחסות בהחלטה לטענות המתנגדים

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2024/0449.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	בנית מתנ"ס
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף למבני ציבור באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל חן גיא
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

השופט חיים כהן , ארנונה רחוב השופט חיים כהן

גוש	חלקה	בשלמות
30139	380	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5303	תחילת תוקף	13/10/2007			

תאור הבקשה

בשכונת ארנונה רחוב השופט חיים כהן, בגוש 30139 חלקה 380 מגרש 21, קיים מבנה בן 4 קומות המשמש כבי"ס ממ"ד ומגרש ספורט בשטח של כ-3,606 מ"ר (אושר בת.ב. 2018/399.4).

כעת מוצע הקמת מבנה עבור מתנ"ס ופיתוח השטח.

המבנה מוצע בצדה הצפון- מערבי של החלקה.

הכניסה הראשית למבנה מצדו הצפוני של המגרש, דרך גרם מדרגות/רמפה במפלס $+1.97=778.97$

מעבר לגג המתנ"ס המשמש כחצר לבי"ס קיים בת.ב. 2018/399.4, מצדו הדרומי של המבנה במפלס פ.ב. $+4.60=781.60$.

תכנית קומת קרקע- מפלס $+777.00=-0.00$: מוצע- מבואת כניסה, אולם רב תכליתי, מזכירות והנהלה,

3 חדרי חוגים, ממ"מ, מטבחון, ח. שירותים.

תכנית קומת גגות 781.60=+4.60 : מוצע-

-גג מתנ"ס, גג שטוח המשמש כחצר לבי"ס קיים במפלס פ.ב. 781.60=+4.60.

-גג טכני, גג שטוח במפלס 6.80+.

שטחים : שטח קיים : 3,606.20 מ"ר

שטח מוצע : 588.76 מ"ר

סה"כ שטח במגרש : 4,194.96 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצג פתרון חניה, קיימים 27 מ"ח מצידה הדרומי והמזרחי החלקה ובגבולותיה.

בינוי : אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך		
26/11/2025		בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	על המקום חלה תכנית 5303 משנת 2007 הקובעת : כפיפות : בסעיף 7 כפיפות ל תכנית המתאר המקומית לירושלים. ייעוד : בסעיף 12 שטח למבנים ומוסדות ציבור. שימוש : בסעיף 12(ב)- השימושים במגרש 21 יהיו ביי"ס ו-2 כיתות גנ"י. הערה (2) : ניתן יהיה לשנות את השימושים במבני הציבור ע"י הליך של הקלה הכולל פרסום. לעניין השימושים המותרים במגרש, פורסמה הקלה לשינוי השימוש מביי"ס ו-2 כיתות גנ"י לביי"ס ומתנ"ס. הוראות : בסעיף 12(ב)- שטחי הבנייה המרביים : שטח עיקרי : 6,000 מ"ר, שטחי שירות : 2,000 מ"ר, סה"כ : 8,000 מ"ר. הערה (1) : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מס' קומות : 4 קומות. תנאים למתן היתר בניה : בסעיף 16(יא) – לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה.	

חניה : בסעיף 18(ד) - פתרון חניה לכל המגרשים כולל המגרשים הציבוריים יינתן בתחומי המגרשים עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי הבניה. שטחים : סה"כ שטח מוצע- 588.76 מ"ר שטח מותר לפי תכנית 5303 : שטח עיקרי- 6,000 מ"ר, שטח שירות- 2,000 מ"ר סה"כ : 8,000 מ"ר . שטח קיים : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2,207.24 מ"ר שירות : 443.02 מ"ר, סה"כ : 2,650.26 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 760.57 מ"ר שירות : 195.37 מ"ר, סה"כ : 955.94 מ"ר סה"כ שטח קיים : 3,606.20 מ"ר שטח מוצע : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 570.62 מ"ר שירות : 18.14 מ"ר, סה"כ : 588.76 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 588.76 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 4,194.96 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה חניה : מוצג פתרון חניה נדרשים עבור ביי"ס קיים בת.ב. 2018/399 : 20 מ"ח ועבור מתני"ס מוצע בהיתר זה : 10 מ"ח, הוצגה טבלת חפיפת שימושים לפונקציות במגרש ולפיה סה"כ נדרשים 23 מ"ח. קיימים 21 מ"ח מתוכם 2 חניות נכים, מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה ובנוסף קיימים 5 מפרצי הורדה + 1 חניית נכה מצידה המזרחי של החלקה ובגבולותיה. טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה : שימוש : כיתות יסודי ממ"ד קיים כיתות : 20 כיתות תקן : 1:1 + מפרץ דרוש : 20 מ"ח + מפרץ תוכנן : 21 מ"ח בת.ב. 2018/399 שימוש : כיתות יסודי כיתות : 6 כיתות תקן : 1:1 + מפרץ דרוש : 6 מ"ח תוכנן : אושר תוספת 6 כיתות בת.ב. 2018/399.3 אך לא בוצע שימוש : תוספת קומה ללא כיתות כיתות : 6- כיתות תוכנן : היתר זה ביטל את ההיתר הקודם.		

בת.ב. 2018/399.4 שימוש : מתנ"ס שטח : 500 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 10 מ"ח תוכנן : - חפיפת שימושים : שימוש : דרישה מלאה : דרישת בוקר : דרישת צהרים : דרישת ערב : תוכנן : בי"ס יסודי קיים : 6 10 20 20 + מפרץ הורדה 100% 50% 30% מתנ"ס : 10 6 3 10 100% 60% 30% סה"כ : 27 16 16 23 מ"ח +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה הערה : מצב קיים לאחר אישור היתר 2018/399 להלן חו"ד מח' התנועה מיום 11/02/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מתנ"ס שכונתי במגרש ציבורי קיים לא נדרש תוספת חניות מעבר לקיים בחלקה על פי חפיפת שימושים שנעשתה לפונקציות הקיימות והמוצעות בחלקה סה"כ דרוש עבור כלל השימושים : 23 מ"ח מוצע 21 מ"ח בגבול החלקה + 5 מפרצי הורדה והעלאה מוגבל בשעות." פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח : -הקלה מתכנית מס' 5303 מסעיף 12 הערה 2 בדבר שינוי שימוש מבי"ס ושתי כיתות גנ"י לבי"ס ומתנ"ס. תום מועד להגשת התנגדויות : 21/01/2025. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5303 תחילת תוקף : 13/10/2007	25/11/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות : כפיפות לתכנית המתאר המקומית לירושלים האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין הבקשה מוצעת בתחום קווי הבניין מספר קומות 1 גבהים 8.11 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי קיים- מעל הכניסה הקובעת : 2,207.24 מ"ר, מתחת לכניסה הקובעת : 760.57 מ"ר סה"כ 2,967.81 מ"ר שטח עיקרי מוצע- מעל הכניסה הקובעת 570.62 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 3,538.43 מ"ר שטחי שרות : שטח שירות קיים- מעל הכניסה הקובעת : 443.02 מ"ר, מתחת לכניסה הקובעת 195.37 מ"ר סה"כ 638.39 מ"ר שטח שירות מוצע- מעל הכניסה הקובעת 18.14 מ"ר. סה"כ שטח שירות קיים + מוצע : 656.53 מ"ר		

ממ"מים 1 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 5303 משנת 2007 הקובעת : כפיפות : בסעיף 7 כפיפות ל תכנית המתאר המקומית לירושלים. ייעוד : בסעיף 12 שטח למבנים ומוסדות ציבור. שימוש : בסעיף 12(ב)- השימושים במגרש 21 יהיו ביי"ס ו-2 כיתות גנ"י. הערה (2) : ניתן יהיה לשנות את השימושים במבני הציבור ע"י הליך של הקלה הכולל פרסום. לעניין השימושים המותרים במגרש, פורסמה הקלה לשינוי השימוש מבי"ס ו-2 כיתות גנ"י לבי"ס ומתנ"ס. הוראות : בסעיף 12(ב)- שטחי הבנייה המרביים : שטח עיקרי : 6,000 מ"ר, שטחי שירות : 2,000 מ"ר, סה"כ : 8,000 מ"ר. הערה (1) : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מס' קומות : 4 קומות. תנאים למתן היתר בניה : בסעיף 16(יא) – לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה. חניה : בסעיף 18(ד) - פתרון חניה לכל המגרשים כולל המגרשים הציבוריים יינתן בתחומי המגרשים עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי הבניה. שטחים : סה"כ שטח מוצע- 588.76 מ"ר שטח מותר לפי תכנית 5303 : שטח עיקרי- 6,000 מ"ר, שטח שירות- 2,000 מ"ר סה"כ : 8,000 מ"ר .		

שטח קיים : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 2,207.24 מ"ר שירות : 443.02 מ"ר, סה"כ : 2,650.26 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 760.57 מ"ר שירות : 195.37 מ"ר, סה"כ : 955.94 מ"ר סה"כ שטח קיים : 3,606.20 מ"ר שטח מוצע : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 570.62 מ"ר שירות : 18.14 מ"ר, סה"כ : 588.76 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 588.76 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : 4,194.96 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה חניה : מוצג פתרון חניה נדרשים עבור ביי"ס קיים בת.ב. 2018/399 : 20 מ"ח ועבור מתנ"ס מוצע בהיתר זה : 10 מ"ח, הוצגה טבלת חפיפת שימושים לפונקציות במגרש ולפיה סה"כ נדרשים 23 מ"ח. קיימים 21 מ"ח מתוכם 2 חניות נכים, מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה ובנוסף קיימים 5 מפרצי הורדה + 1 חניית נכה מצידה המזרחי של החלקה ובגבולותיה. טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה : שימוש : כיתות יסודי ממ"ד קיים כיתות : 20 כיתות תקן : 1:1 + מפרץ דרוש : 20 מ"ח + מפרץ תוכן : 21 מ"ח בת.ב. 2018/399 שימוש : כיתות יסודי כיתות : 6 כיתות תקן : 1:1 + מפרץ דרוש : 6 מ"ח תוכן : אושר תוספת 6 כיתות בת.ב. 2018/399.3 אך לא בוצע שימוש : תוספת קומה ללא כיתות כיתות : 6- כיתות תוכן : היתר זה ביטל את ההיתר הקודם. בת.ב. 2018/399.4 שימוש : מתנ"ס שטח : 500 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 10 מ"ח תוכן : - חפיפת שימושים : שימוש : דרישה מלאה : דרישת בוקר : דרישת צהרים : דרישת ערב : תוכן :		

בי"ס יסודי קיים : 6 10 20 20 + מפרץ הורדה 100% 50% 30% מתנ"ס : 10 6 3 10 100% 60% 30% סה"כ : 27 16 16 23 מ"ח +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה +מפרץ הורדה הערה : מצב קיים לאחר אישור היתר 2018/399 להלן חו"ד מח' התנועה מיום 11/02/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מתנ"ס שכונתי במגרש ציבורי קיים לא נדרש תוספת חניות מעבר לקיים בחלקה על פי חפיפת שימושים שנעשתה לפונקציות הקיימות והמוצעות בחלקה סה"כ דרוש עבור כלל השימושים : 23 מ"ח מוצע 21 מ"ח בגבול החלקה + 5 מפרצי הורדה והעלאה מוגבל בשעות." פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח : -הקלה מתכנית מס' 5303 מסעיף 12 הערה 2 בדבר שינוי שימוש מבי"ס ושתי כיתות גנ"י לבי"ס ומתנ"ס. תום מועד להגשת התנגדויות : 21/01/2025. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מתוכנית מס' 5303 מסעיף 12 הערה 2 בדבר שינוי שימוש מבי"ס ושתי כיתות גנ"י לבי"ס ומתנ"ס	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	אישור משרד הבריאות
14	אישור רשות העתיקות
15	אישור חברת החשמל
16	דרכים- נדרשים אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות ואי פגיעה בקרקע ובתשתיות סמוכות בזכות הדרך. עבור קירות מעל 1.5 מ' שסמוכים לזכות הדרך - יש להגיש קונסטרוקציה.
17	אישור בזק
18	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
19	עדכון נספח תנועה בהתאם לנספח המאושר מיום 11/2/25

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

על המקום חלה תכנית 5303 משנת 2007 הקובעת:

כפיפות: בסעיף 7 כפיפות ל תכנית המתאר המקומית לירושלים.

ייעוד: בסעיף 12 שטח למבנים ומוסדות ציבור.

שימוש: בסעיף 12(ב)- השימושים במגרש 21 יהיו ב"ס ו-2 כיתות גנ"י.

הערה (2): ניתן יהיה לשנות את השימושים במבני הציבור ע"י הליך של הקלה הכולל פרסום. לעניין השימושים המותרים במגרש, פורסמה הקלה לשינוי השימוש מב"ס ו-2 כיתות גנ"י לב"ס ומתנ"ס.

הוראות: בסעיף 12(ב)-

שטחי הבנייה המרביים: שטח עיקרי: 6,000 מ"ר, שטחי שירות: 2,000 מ"ר, סה"כ: 8,000 מ"ר.

הערה (1): השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מס' קומות: 4 קומות.

תנאים למתן היתר בניה: בסעיף 16(יא) – לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה.

חניה: בסעיף 18(ד) - פתרון החניה לכל המגרשים כולל המגרשים הציבוריים יינתן בתחומי המגרשים עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי הבניה.

שטחים: סה"כ שטח מוצע- 588.76 מ"ר

שטח מותר לפי תכנית 5303: שטח עיקרי- 6,000 מ"ר, שטח שירות- 2,000 מ"ר סה"כ: 8,000 מ"ר.

שטח קיים:

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 2,207.24 מ"ר שירות: 443.02 מ"ר, סה"כ: 2,650.26 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 760.57 מ"ר שירות: 195.37 מ"ר, סה"כ: 955.94 מ"ר

סה"כ שטח קיים: 3,606.20 מ"ר

שטח מוצע:

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 570.62 מ"ר שירות: 18.14 מ"ר, סה"כ: 588.76 מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 588.76 מ"ר

סה"כ קיים + מוצע: 4,194.96 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה

חניה: מוצג פתרון חניה

נדרשים עבור ב"ס קיים בת.ב. 2018/399: 20 מ"ח ועבור מתנ"ס מוצע בהיתר זה: 10 מ"ח, הוצגה טבלת חפיפת שימושים לפונקציות במגרש ולפיה סה"כ נדרשים 23 מ"ח.

קיימים 21 מ"ח מתוכם 2 חניות נכים, מצידה הדרומי של החלקה ובגבולותיה ובנוסף קיימים 5 מפרצי הורדה + 1 חניית נכה מצידה המזרחי של החלקה ובגבולותיה.

טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה:

שימוש: כיתות יסודי ממ"ד קיים כיתות: 20 כיתות תקן: 1:1 + מפרץ דרוש: 20 מ"ח + מפרץ תוכן: 21 מ"ח

בת.ב. 2018/399

שימוש: כיתות יסודי כיתות: 6 כיתות תקן: 1:1 + מפרץ דרוש: 6 מ"ח תוכן: אושר

תוספת 6 כיתות בת.ב. 2018/399.3 אך לא בוצע

שימוש: תוספת קומה ללא כיתות כיתות: 6 - כיתות תוכן: היתר זה ביטל את ההיתר הקודם.

בת.ב. 2018/399.4

שימוש: מתנ"ס שטח: 500 מ"ר תקן: 1:50 דרוש: 10 מ"ח תוכן: -

חפיפת שימושים:

שימוש: דרישה מלאה: דרישת בוקר: דרישת צהרים: דרישת ערב: תוכן:

ב"ס יסודי קיים: 20 20 10 6

+ מפרץ הורדה 100% 50% 30%

מתנ"ס: 10 6 3 10

100% 60% 30%

סה"כ: 27 16 16 23 מ"ח

+ מפרץ הורדה + מפרץ הורדה + מפרץ הורדה

הערה : מצב קיים לאחר אישור היתר 2018/399
להלן חו"ד מח' התנועה מיום 11/02/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מתנ"ס שכונתי במגרש
ציבורי קיים לא נדרש תוספת חניות מעבר לקיים בחלקה על פי חפיפת שימושים שנעשתה
לפונקציות הקיימות והמוצעות בחלקה סה"כ דרוש עבור כלל השימושים : 23 מ"ח מוצע 21 מ"ח
בגבול החלקה + 5 מפרצי הורדה והעלאה מוגבל בשעות."

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :

-הקלה מתכנית מס' 5303 מסעיף 12 הערה 2 בדבר שינוי שימוש מבי"ס ושתי כיתות גנ"י לבי"ס
ומתנ"ס.

תום מועד להגשת התנגדויות : 21/01/2025.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>1995/0715.01</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עריית ירושלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קלאפיש תמר
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שכ כפר עקב 13 , כפר עקב

גוש	חלקה	בשלמות
8		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2521א	תחילת תוקף	02/03/2005			

תאור הבקשה

בשכונת כפר עקב בגוש 8 חלקה 30, רחוב דרך כפר עקב 11-13, קיים מבנה בן 5 קומות.

קיים היתר מקור של המבנה בת.ב. 1995/715

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך.

כניסה ראשית מזרחית למבנה, במפלס $786.44 = +0.00$.

הבקשה כוללת 16 כיתות, 4 ח. ספח, אולם וח. הנהלה.

הוצגו יציאות למרפסות דרך כל קומה, וכן הוצגו שינויים להתאמה לצורך מוסד החינוך.

תכנית קומת קרקע מפלס $786.44 = -1.65$: כניסה ראשית מזרחית למבנה במפלס : $786.44 = +0.00$,

מוצע- שינויים פנימיים, אולם, ח. הנהלה ומזכירות, מחסן, ח. שירותים וגרם מדרגות.

תכנית קומה ראשונה מפלס $789.74 = +1.65$: מוצע- שינויים פנימיים, 4 כיתות אם, חדר ספח, מרפסות, ח. שירותים וגרם מדרגות.

תכנית קומה שניה מפלס $793.04 = +4.95$: מוצע- שינויים פנימיים, 4 כיתות אם, חדר ספח, מרפסות, ח. שירותים וגרם מדרגות.

תכנית קומה שלישית מפלס $796.34 = +8.25$: מוצע- שינויים פנימיים, 4 כיתות אם, חדר ספח, מרפסות, ח. שירותים וגרם מדרגות.

תכנית קומה רביעית מפלס $799.64 = +11.55$: מוצע- שינויים פנימיים, 4 כיתות אם, חדר ספח, מרפסות, ח. שירותים וגרם מדרגות.

שטחים :

שטח עיקרי קיים : 1338.38 מ"ר

חניה :

בבקשה שלפנינו מוצעים 16 כיתות לבי"ס יסודי,

תקן : בי"ס יסודי- 1 לכיתה+ מפרץ הורדה

דרוש : 16 מ"ח

מבוקשת הקלה עפ"י תקן חנייה 5166ב סעיף 14.6.3 (א) רשאית הועדה המקומית לאשר תקן חנייה לבית ספר יסודי עד לרבע מתקן החנייה בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים.

מוצע : 4 מ"ח מתוכם 1 חניית נכה ו-1 מפרץ הורדה.

הבקשה עברה הליך פרסום, לאחר פרסום אין מתנגדים.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג. על המקום חלות תוכניות 2521א הקובעת בסעיף 12 אזור מגורים 4 מיוחד. כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך (ביה"ס יסודי) קיים היתר מקור של המבנה בת.ב. 1995/715 שבמסגרתו אושרו 3 קומות למבנה מגורים, לא נמצא כי התקבל היתר ל-2 הקומות

הנוספות בבקשה זו. צורפה חו"ד מהלשכה המשפטית (מתויקת בארכיב אופטי) מיום 1/8/23, בסעיף 7: "יועזר כי בהתאם להצהרת הבעלים קיימת בנכס חריגת בניה. עקב כך נעשתה פניה לעו"ד חיים נרגסי המשנה ליועמ"ש אשר אישר ביום 17/07/23 התקשרות בהסכם זאת לאור הנימוקים המופיעים באישורו ובעיקר החוסר המשמעותי במבני חינוך באזור. עו"ד נרגסי התנה את אישורו הנ"ל בהמצאת אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה (אישור זה הומצא ע"י המשכיר ואושר על ידו) וכן המצאת אישור יועץ בטיחות לעניין הגנה מאש חשמל וכלל האלמנטים של הבטיחות (לטענת מנח"י העבודות אשר יבוצעו במבנה כוללות התייחסות לסוגיות אלו והאישורים הנ"ל ימסרו טרם קבלת חזקה במושכר)" לאחר התייעצות עם עו"ד יניב טיאר, בהתחשב כי מדובר באזור מורכב ולא מוסדר ובהסתמך על חו"ד הנ"ל, ניתן יהיה להתקדם בבקשה לשימוש חורג במבנה זה. כניסה: כניסה ראשית קיימת בצדו המזרחי של המבנה, במפלס $+0.00=786.44$. חצר: סומנה חצר השייכת למתחם ומרפסות בכל קומה לשימוש מוסד החינוך המוצע בבקשה זו. x200f#x200f#מפעילx200f# : עיריית ירושליםx200f# מספר ילדים: 386 בנות – אישור משרד החינוך מאשר 320 ילדים ב16 כיתות, ישנו פער של 66 ילדים בין הקיים למותר. שטח: 1338.38 מ"ר עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה מעבר למה שאושר במקור למעט פריצת מס' חלונות לדלת עבור יציאות חירום. פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך", "לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור." מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממוסד החינוך מתאריך 20/07/2025 לשנת תשפ"ו הצהרת מהנדס על תקינות המבנה- הוצג, מתאריך: 10/09/2023 חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות עד ל- 14/08/2028. רישיון: הוצג רישיון זמני ממוסד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ו 31/08/2026		

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2521 תחילת תוקף : 02/03/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד תכניות כפופות : תוכנית מתאר 62, 2318, 3043, 3161 א, 3179, 3255, 3371, 4094, 4819. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן מספר קומות קיימות 5 שטחים עיקריים בשימוש בנכס : 1338.38 מ"ר חוות דעת אדריכלית להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג. על המקום חלות תוכניות א2521 הקובעת בסעיף 12 אזור מגורים 4 מיוחד. כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך (ביה"ס יסודי) קיים היתר מקור של המבנה בת.ב. 1995/715 שבמסגרתו אושרו 3 קומות למבנה מגורים, לא נמצא כי התקבל היתר ל-2 הקומות הנוספות בבקשה זו. צורפה חו"ד מהלשכה המשפטית (מתווקת בארכיב אופטי) מיום 1/8/23, בסעיף 7 : "יועץ כי בהתאם להצהרת הבעלים קיימת בנכס חריגת בניה.	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

עקב כך נעשתה פניה לעו"ד חיים נרגסי המשנה ליועמ"ש אשר אישר ביום 17/07/23 התקשרות בהסכם זאת לאור הנימוקים המופיעים באישורו ובעיקר החוסר המשמעותי במבני חינוך באזור. עו"ד נרגסי התנה את אישורו הנ"ל בהמצאת אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה (אישור זה הומצא ע"י המשכיר ואושר על ידו) וכן המצאת אישור יועץ בטיחות לעניין הגנה מאש חשמל וכלל האלמנטים של הבטיחות (לטענת מנח"י העבודות אשר יבוצעו במבנה כוללות התייחסות לסוגיות אלו והאישורים הנ"ל ימסרו טרם קבלת חזקה במושכר)" לאחר התייעצות עם עו"ד יניב טיאר, בהתחשב כי מדובר באזור מורכב ולא מוסדר ובהסתמך על חו"ד הנ"ל, ניתן יהיה להתקדם בבקשה לשימוש חורג במבנה זה. כניסה : כניסה ראשית קיימת בצדו המזרחי של המבנה, במפלס $+0.00=786.44$. חצר : סומנה חצר השייכת למתחם ומרפסות בכל קומה לשימוש מוסד החינוך המוצע בבקשה זו. x200f#x200f#מפעילx200f# : עיריית ירושליםx200f# מספר ילדים : 386 בנות – אישור משרד החינוך מאשר 320 ילדים ב16 כיתות, ישנו פער של 66 ילדים בין הקיים למותר. שטח : 1338.38 מ"ר עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה מעבר למה שאושר במקור למעט פריצת מס' חלונות לדלת עבור יציאות חירום. פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך", "לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור." מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממוסד החינוך מתאריך 20/07/2025 לשנת תשפ"ו הצהרת מהנדס על תקינות המבנה- הוצג, מתאריך : 10/09/2023 חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות עד ל - 14/08/2028. רישיון : הוצג רישיון זמני ממוסד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ו 31/08/2026 בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג		
שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור.		

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור מהנדס	9
כן	רישיון מטעם משרד החינוך	10

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

להכרעת הוועדה לקבוע משך זמן השימוש חורג.

על המקום חלות תוכניות 2521 א הקובעת בסעיף 12 אזור מגורים 4 מיוחד.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך (ביה"ס יסודי)

קיים היתר מקור של המבנה בת.ב. 1995/715 שבמסגרתו אושרו 3 קומות למבנה מגורים, לא נמצא כי התקבל היתר ל-2 הקומות הנוספות בבקשה זו.

צורפה חו"ד מהלשכה המשפטית (מתויקת בארכיב אופטי) מיום 1/8/23, בסעיף 7:

"יועך כי בהתאם להצהרת הבעלים קיימת בנכס חריגת בניה. עקב כך נעשתה פניה לעו"ד חיים נרגסי המשנה ליועמ"ש אשר אישר ביום 17/07/23 התקשרות בהסכם זאת לאור הנימוקים המופיעים באישורו ובעיקר החוסר המשמעותי במבני חינוך באזור. עו"ד נרגסי התנה את אישורו הנ"ל בהמצאת אישור קונסטרוקטור ליציבות המבנה (אישור זה הומצא ע"י המשכיר ואושר על ידו) וכן המצאת אישור יועץ בטיחות לעניין הגנה מאש חשמל וכלל האלמנטים של הבטיחות (לטענת מנח"י העבודות אשר יבוצעו במבנה כוללות התייחסות לסוגיות אלו והאישורים הנ"ל ימסרו טרם קבלת חזקה במושכר)"

לאחר התייעצות עם עו"ד יניב טיאר, בהתחשב כי מדובר באזור מורכב ולא מוסדר ובהסתמך על חו"ד הנ"ל, ניתן יהיה להתקדם בבקשה לשימוש חורג במבנה זה.

כניסה: כניסה ראשית קיימת בצדו המזרחי של המבנה, במפלס 786.44=+0.00.

חצר: סומנה חצר השייכת למתחם ומרפסות בכל קומה לשימוש מוסד החינוך המוצע בבקשה זו.

x200f#מפעילx200f#x200f: עיריית ירושליםx200f#

מספר ילדים: 386 בנות – אישור משרד החינוך מאשר 320 ילדים ב16 כיתות, ישנו פער של 66 ילדים בין הקיים למותר.

שטח : 1338.38 מ"ר

עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה ולא קיימות עבירות בניה בדירה מעבר למה שאושר במקור למעט פריצת מס' חלונות לדלת עבור יציאות חירום.

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך",

"לידוע הציבור בדבר שימוש במקום חניה אחד למפרץ העלאה והורדת ילדים, לפי שעות, יסומן בתמרור."

מתנגדים : לאחר פרסום אין מתנגדים

אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך מתאריך 20/07/2025 לשנת תשפ"ו

הצהרת מהנדס על תקינות המבנה- הוצג, מתאריך : 10/09/2023

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות עד ל - 14/08/2028.

רישיון : הוצג רישיון זמני ממשרד החינוך לקיום הגן בתוקף עד סוף שנת תשפ"ו 31/08/2026

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2024/0136.00
מספר סידורי	53

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי, גן ילדים, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בית הכנסת + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן סירא - עבור מבנה ציבור שמחה
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	מהנדס משולמי רון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

טרומן הארי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30617	267	לא
30617	268	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1174523	תחילת תוקף	24/08/2024	2	מבנים ומוסדות ציבור	907
192815	תחילת תוקף	03/08/2019			

תאור הבקשה

בשכונת רמות, רח' טרומן, גוש 30617 חלקה 267, מגרש 2,

מוצע במרכז המגרש מבנה ציבורי חדש בן 6 קומות עבור שימושים: בית כנסת, 3 כיתות גן ילדים 3, 3 כיתות מעון יום ומ.מים+ח.משאבות.

כניסה לגנ"י מוצעת מצפון המגרש במפלס 728.00=3.90- - בקומה 1-.

כניסה לבית הכנסת ולמעון מוצעת מהשצ"פ דרומית למגרש במפלס 731.90=+0.00- - בקומת הקרקע.

בנוסף בגוש 30617 חלקה 268, מגרש 3 קיים שצ"פ, אשר בחלקו מבוקש שימוש לטובת חצרות גנ"י, בהליך שימוש חורג.

תכנית קומה 2 - מפלס $+725.25 = -6.80$:

מאגרי מים, חדר משאבות וחלל מתחת לפיר מעלית,

גישה מקומה 1-, ממפלס $-3.90 = +728.00$.

תכנית קומה 1 - מפלס $+728.00 = -3.90$:

כניסה ראשית מצפון המגרש ל3 כיתות גניי.

מבואת כניסה, 3 כיתות גן הכוללות שירותים, מטבחון וממ"מ המיועד למחסן בכל כיתת גן, יציאה לחצרות צפונית ומזרחית למבנה.

חלק מן החצרות המוצעות מזרחית למבנה חורגות מגבולות המגרש ומוצעות על השצ"פ הצמוד, מבוקשות בהליך של שימוש חורג, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתווק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף להמצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש.

תכנית קומת קרקע - מפלס $+731.90 = +0.00$:

כניסה ראשית מדרום המגרש לבית הכנסת ולמעונות.

מבואת כניסה, אולם כניסה, חלל ביי"כ לעזרת גברים, ח.לימוד, ח.מעילים, מטבחון ושירותים.

מוצעת כניסה נפרדת עבור הגישה למעון היום בקומות העליונות.

גישה לקומות העליונות (עזרת הנשים) ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית,

בנוסף גישה נפרדת למעונות בקומות העליונות, ע"י גרם מדרגות ומעלית נוספים.

תכנית קומה 1 - מפלס $+735.70 = +3.80$:

עזרת נשים, ח. מעילים, ממ"מ, שירותים ויציאה למרפסת מקורה דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית,

בנוסף חלל נפרד עבור למעונות, דרך 2 גרמי מדרגות ומעלית נוספים.

תכנית קומה 2 - מפלס $+739.50 = +7.60$:

מעון יום.

מעברים, כיתת תינוקות+ כיתת ילדים הכוללות בכל כיתה שירותים, מטבחון, 2 מחסנים אשר לאחד מהם גישה מהחצר, בנוסף מוצע מטבח, מחסן, שירותים נגישים, ממ"מ ויציאה לחצרות מזרחית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 3 - מפלס $+743.30 = +11.40$:

מעון יום.

מעברים, כיתת פעוטות הכוללת שירותים, מטבחון, 2 מחסנים אשר לאחד מהם גישה מהחצר, ח. כביסה, מעלון אוכל, ממ"מ ויציאה לחצר דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית גגות מפלס $+747.10 = +15.20$: מוצע גג שטוח לא לשימוש. גישה לגג ע"י סולם. תנאי להיתר- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.

שטחים :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 50.57 מ"ר,

סה"כ מוצע : 2,001.23 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

קווי בניין :

0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ,

בהתאם לטבלת מאזן החניה-

גן ילדים-

התקן : 1: 40.

דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה.

כמוכן נדרש ל 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

מעון יום-

התקן : 1: 40.

דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה.

כמוכן נדרש ל 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).

בית כנסת-

התקן : 1: 50.

דרוש : 11 מ"ח.

כמוכן נדרש ל 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ.

פורסמה הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
03/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת	

2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים - בי"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי.... - מתוכנן בי"כ + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2 (א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה - תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6 - התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגנ"י - מבוקש בית כנסת, גנ"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2 (א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2 (ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית		

מרבועת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2)- סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים: מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת: סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת.		

שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 50.57 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,001.23 מ"ר. נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גני"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה).		

חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרוך לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024		

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1174523 ,192815 תחילת תוקף : 24/08/2024 ,03/08/2019 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור. תכניות כפופות : שינוי ל192815 במפורט בלבד. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא (תכנית 192815 מחליפה את תכנית מתאר 62) חוות דעת אדריכלית על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- ב"כ, ג"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי....- מתוכנן ב"כ+ 3 כיתות ג"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר.	03/11/2025	חוות דעת תכנונית

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78+ ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני" - מבוקש בית כנסת, גני" ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד		

משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּיֵק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף (1+2) 6.7 - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1) - תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 50.57 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,001.23 מ"ר. נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גני"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ,		

בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח + מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח + מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חוו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית.		

קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפי"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815 שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815	11/06/2024	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6

7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	אישור משרד הבריאות
14	אישור חברת החשמל
15	אישור רשות העתיקות
16	חוות דעת נכסי העיריה
17	ע"פ סעיף 7.1.2(1) בתכנית 192815- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
18	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- "תיק אושר לדיון בלבד. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה , על סמך תכניות מאושרות באגף ועל סמך מייל אישור סרוק בארכיב אופטי מ15.08.2024"
19	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי וקביעת תנאים לטופס 4.
20	ע"פ חו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
21	עדכון בהרמוניקה בתכנית גגות- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.
22	בהתאם לחו"ד המשפטית בעניין שימוש בשצ"פ- המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים כאמור.
23	תיקון מראה תכנית תנועה בהרמוניקה (שצ"פ וצמחיה דרומית שאינו מפותח במסגרת בקשה זו)- בהתאמה למבוקש ע"פ תכנית הפיתוח.
24	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
25	אישור אדריכל העיר/מי מטעמו לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
26	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות :

תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת :

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד.

בסעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור.

בסעיף 4.2.1- שימושים- ביי"כ, גני"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי....- מתוכנן ביי"כ+ 3 כיתות גני"י+ 3 כיתות מעון יום.

בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית

192815.

בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה - תא שטח 2 :

שטחים מאושרים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'.

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.

הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78 + ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה).

הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 :

סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62.

סעיף 4.2.1 – שימושים : בתי כנסת וגניי – מבוקש בית כנסת, גניי ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1).

סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי.

2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב.

3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר.

סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח.

סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק.

ב'. מעברים ושבילי הליכה.

ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות.

סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה.

3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת

בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּיֵק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש.

סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין.

סעיף 17.1.2(1) - תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

סעיף 5 - שטחים : מגרש 2
מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'.

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות.

מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.

סעיף 6.7 – סטיה ניכרת :
סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת.
סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת.

שטחים :

שטחים מוצעים בבקשה זו :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 50.57 מ"ר,

סה"כ בינוי מוצע : 2,001.23 מ"ר.

נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ,

בהתאם לטבלת מאזן החניה :

גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח + מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).

בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו-5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תוש"ה).

חוו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 :

"אין התנגדות לתכנית.

מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף.

ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

שלומי 1.10.24"

הערה :

(1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש.
(2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית.

קווי בניין :

0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום.

אין חריגה מגבולות המגרש.

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815.

ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815.

תום מועד התנגדויות : 02/07/2024

לאחר פרסום אין מתנגדים.

להכרעת הוועדה :
להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול
נופי".

תנאים לדיון :

איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025

שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024

תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024

דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	<u>2013/0763.02</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	חסידים יוסף
מתכנן השלד	חסידים יוסף
מספר מתנגדים	11
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אפרסמון 19, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28047	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974	2	אזור מגורים 1..	18320

תאור הבקשה

בשכונת גילה, גוש 28047, חלקה 38, רחוב אפרסמון 19, קיים מבנה טורי המחולק ל- 3 כניסות,

מספרי בניין שונים.

כל כניסה בת 5 קומות.

הכניסות לבניינים בקומת הקרקע מפלס 1.40-.

בכל בניין בקומת קרקע קיימות 2 דירות, מקלט ומחסנים.

בייתר 4 הקומות קיימות 4 דירות - 18 דיירים בכל בניין.

סה"כ 54 דיירים ב3 הכניסות במבנה הטורי.

הוצג היתר מקור ת.ב 2013/0763.00.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג בדירה אחת בקומה א' במפלס +1.40,

בבניין מס' 19, הממוקם בצדה הצפוני של החלקה, עבור גן ילדים.

כניסה עיקרית לגן דרך החצר, כניסה משנית- דרך הכניסה הראשית של הבניין.

מוצעים שינויים פנימיים המיועדים להתאמה לצרכי הגן.

לפי הצהרת הרשת – לא בוצעו שינויים חיצוניים..

הוצגו עבור כיתת הגן – חלל גן ילדים, מטבחון, מחסן, ח. שירותים וחצר

הבקשה עברה הליך פרסום.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוע המתנגדים ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א', במפלס +1.40 לגן ילדים 1 ברחוב אפרסמון 19, גילה. הכניסה הראשית למבנה במפלס -1.40. על המקום חלה תוכנית 1690א' הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1 הוצג היתר מקור ת.ב 2013/0763.00 עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור. חצר : סומנה חצר (כ-80 מ"ר) בשטח ציבורי , לשימוש הגן. מפעיל : "בית יעקב" ירושלים. כניסה : כניסה עיקרית לגן דרך החצר, כניסה משנית- דרך

הכניסה הראשית של הבניין. מספר ילדים : 23 בנות תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל 2 מ"ח לטובת הגנים וסומנה חניה נוספת להורדת ילדים בסימון תמרור. חו"ד מח' התנועה : אין התנגדות לתוכנית לטובת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים מוצע הסדרה של 2 מקומות חניה חדשים 1 + מפרץ הורדה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור שטח הדירה שבשימוש : 61.66 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים " אישור משרד החינוך לבטיחות -הוצג עבור שנת הלימודים תשפ"ד הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג רישיון משרד החינוך- טרם הוצג חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/23 עד לתאריך- 31/08/2026 מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 9 מסמכי התנגדויות. להלן טענות המתנגדים ומענה המבקש : גן הילדים פועל ללא היתר ושלא כדין בניגוד להוראות חוק התו"ב, מהווה מטרד לדיירים במבנה מגורים . גן הילדים פועל ע"פ רישיון משה"ח וכן אנו באמצע תהליך של שימוש חורג על פי הנוהל הקבוע . ירידה באיכות חיים, חוסר פרטיות, כניסה ושבילים משותפים, תנועת זרים בכניסה לבניין . יש לגן כניסה פרטית מתוך השטח הציבורי ללא התקלות עם הבניין ונכנסים דרך שבילים ציבוריים רעש, מוזיקה ודיבורים אשר נשמעים גם בדירה הסמוכה הגן מונה כ 30 ילדים כפי שהרישיון משה"ח מתיר ובית יעק מוכן להתחייב שבין השעות 16:00-14:00 הגנת לא תפעיל מוזיקה אשפה ולכלוך . נבקש מהצוות הגן להקפיד יותר על שמירת הניקיון.		

מהווה סטיה נכרת (ע"פ סעיף 151 לחוק- שינוי ניכר של אופי הסביבה וכו'...), גודל גן לא תקני ע"פ משרד החינוך . יש כמובן רישיון משה"ח לגן הזה.. בוצעו שינויי חזיתות ללא הסכמה והתחשבות בדיירים . לא ביצענו שום שינוי לרעה בחזית אלא להפך בגדר חדשה ולא מוזנחת כפי שהייתה ובהתחשבות בשכנים שהשארנו את הגדר עץ כבקשת השכן. לא התקבלו אישור כב"א/ משרד התחבורה/מ. הבריאות/החינוך וגורמים אחרים . יש כמובן אישורי כב"א ,מ. הבריאות והחינוך, אשר נדרשים לצורך הפעלת הגן. ירידת ערך הדירות . תשתיות אינן תואמות, בעיות חניה בשעות הורדת ואיסוף הילדים, עומסי תנועה, בנין אינו מותאם לשימוש גנ"י . השימוש הפנימי של הגן הוא יותר קטן בסך הכללי ממשפחה עם 12 נפשות ולגבי עומסי תנועה יש תוכנית תנועה (כפי שראיתי) אין התייחסות להגבלת זמן לשימוש החורג בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש חורג לא בוצע פרסום כנדרש בעיתון והודעה לבעלים המחזיקים והגובלים בבניין, לא הוצגה ראיה לפיה כל בעלי הזכויות קיבלו בדואר רשום/במסירה אישית את ההודעה . בוצע הליך פרסום כנדרש. הבקשה הוגשה בתקופת חגים ומלחמה- זמנים אשר לא ניתן לאפשר להגיש באופן תקין התנגדויות. ראיה שהוגשו התנגדויות יש מקלט אשר לא יכול להכיל את כל הדיירים כולל הילדים בגן. אכן, יש נוהל שאנו מתחייבים כי לא התקיימו לימודים בגן בזמן חירום הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		

דיון 2 : בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 12/03/2025 לדחות את ההכרעה לצורך מענה של מנח"ח ומפעילי רשת הגנים "בית יעקב" לעניין : פירוט ההסכמות עם וועד הבית לעניין הפעלת גניי . הסכמות עם הדיירת שצמודה לגניי . מיפוי ההתנגדויות של הדיירים שהגישו, באם הינם דיירי הבניין או מהבניינים הצמודים לבניין בו מופעל גניי . פתרונות שמפעילי גניי צריכים לתת לטענות שהועלו בפני הוועדה, כגון : רעש, שעות פעילות בחצר, וועד בית – על נזקים שנגרמו בבניין כתוצאה מהפעלת הגן . לאחר קבלת הנתונים הבקשה תובא לדיון פנימי. כעת התקבלו הנתונים והינם מובאים בפני חברי הוועדה לצורך הכרעתם : פירוט הסכמות עם וועד הבית ככל הידוע לנו עד היום לוועד הבית לא הייתה שום התנגדות להפעלת הגן ואותו הדבר לגבי שאר השכנים בבניין בכל אופן אנו בהידברות איתם בימים אלו לבדוק אם יש להם דרישות כל שהן הקשורות להפעלת הגן בבניין הסכמות עם הדיירת שצמודה לגניי נציג מטעמנו נפגש ודיבר עם הדיירת היא ביקשה ברזנט כדי ליצור הפרדה מוחלטת בינם לבין הגן - וכבר בוצע כמו"כ ביקשה שלא יצעקו על הכלבה שלהם – ואכן דובר ע"כ עם הגננות שישמרו וישגיחו על הילדות היטב. סוכם כי ביום שישי היא תהיה בבית במהלך הבוקר בשעות שהגן פעיל והיא תבדוק איך המצב מרגיש בשטח. בכל אופן אנו בהידברות איתה ונעשה כל מאמץ לענות על הדרישות שלה כדי להגיע להסכמה וצמצום ההפרעות ככל הניתן מיפוי התנגדויות שהוגשו		

לאחר בדיקה בשטח מול השכנים המתנגדים, להלן המיפוי: שכנים הגרים בבניין סמוך: מרו סטניסלב. (בניין סמוך קומה 3!) אתי ריפמן משפחת עזרא שכנים הגרים בבניין הגן מיכל כהן בצד אחר של הבניין (אינה חווה שום רעש או הפרעה. עיקר הבעיה הייתה שימוש במקלט בעת אזעקה) רחל ראמפינר - קומה רביעית בצד אחר (אינה יכולה לחוות שום קושי או הפרעה) לעניין הטענות שהועלו בפני הוועדה כגון: רעש, שעות פעילות בחצר וכו' הנחינו את הגננות ועשינו רענון להנחיות כדי שההפרעות שהועלו בהתנגדויות יצמצמו למינימום במסגרת הניתן נציין, שכל הכניסה לגן היא דרך כניסה פרטית ונפרדת לבניין כמו"כ חשוב לציין שכל הנושא נבדק מול בעל הדירה המשמשת את הגן וכך גם לדבריו לאחר הבדיקה שעשה בשטח. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1690,4150 א' תחילת תוקף: 26/12/1974, 18/02/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות קיימות : 5 קומות סה"כ דירות במבנה : בכל כניסה 18 דירות, סה"כ 54 דירות ב- 3 הכניסות . שטחים עיקריים בשימוש בנכס : 61.66 מ"ר חוות דעת אדריכלית בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוש המתנגדים ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א', במפלס +1.40 לגן ילדים 1 ברחוב אפרסמון 19, גילה. הכניסה הראשית למבנה במפלס -1.40. על המקום חלה תוכנית 1690א' הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1 הוצג היתר מקור ת.ב. 2013/0763.00 עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור. חצר : סומנה חצר (כ-80 מ"ר) בשטח ציבורי , לשימוש הגן. מפעיל : "בית יעקב" ירושלים. כניסה : כניסה עיקרית לגן דרך החצר, כניסה משנית- דרך הכניסה הראשית של הבניין. מספר ילדים : 23 בנות תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל 2 מ"ח לטובת הגנים וסומנה חניה נוספת להורדת ילדים בסימון תמרור. חו"ד מח' התנועה : אין התנגדות לתוכנית לטובת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים מוצע הסדרה של 2 מקומות חניה חדשים 1 + מפרץ הורדה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור שטח הדירה שבשימוש : 61.66 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים "		

אישור משרד החינוך לבטיחות-הוצג עבור שנת הלימודים תשפ"ד הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג רישיון משרד החינוך- טרם הוצג חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/23 עד לתאריך- 31/08/2026 מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 9 מסמכי התנגדויות. להלן טענות המתנגדים ומענה המבקש : גן הילדים פועל ללא היתר ושלא כדין בניגוד להוראות חוק התו"ב, מהווה מטרד לדיירים במבנה מגורים . גן הילדים פועל ע"פ רישיון משה"ח וכן אנו באמצע תהליך של שימוש חורג על פי הנוהל הקבוע . ירידה באיכות חיים, חוסר פרטיות, כניסה ושבילים משותפים, תנועת זרים בכניסה לבניין . יש לגן כניסה פרטית מתוך השטח הציבורי ללא התקלות עם הבניין ונכנסים דרך שבילים ציבוריים רעש, מוזיקה ודיבורים אשר נשמעים גם בדירה הסמוכה הגן מונה כ 30 ילדים כפי שהרישיון משה"ח מתיר ובית יעק מוכן להתחייב שבין השעות 16:00-14:00 הגננת לא תפעיל מוזיקה אשפה ולכלוך . נבקש מהצוות הגן להקפיד יותר על שמירת הניקיון. מהווה סטיה נכרת (ע"פ סעיף 151 לחוק- שינוי ניכר של אופי הסביבה וכו'..), גודל גן לא תקני ע"פ משרד החינוך . יש כמובן רישיון משה"ח לגן הזה.. בוצעו שינויי חזיתות ללא הסכמה והתחשבות בדיירים . לא ביצענו שום שינוי לרעה בחזית אלא להפך בגדר חדשה ולא מוזנחת כפי שהייתה ובהתחשבות בשכנים שהשארנו את הגדר עץ כבקשת השכן. לא התקבלו אישור כב"א/ משרד התחבורה/מ. הבריאות/החינוך		

וגורמים אחרים . יש כמובן אישורי כב"א, מ. הבריאות והחינוך, אשר נדרשים לצורך הפעלת הגן. ירידת ערך הדירות . תשתיות אינן תואמות, בעיות חניה בשעות הורדת ואיסוף הילדים, עומסי תנועה, בנין אינו מותאם לשימוש גנ"י . השימוש הפנימי של הגן הוא יותר קטן בסך הכללי ממשפחה עם 12 נפשות ולגבי עומסי תנועה יש תוכנית תנועה (כפי שראיתי) אין התייחסות להגבלת זמן לשימוש החורג בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש חורג לא בוצע פרסום כנדרש בעיתון והודעה לבעלים המחזיקים והגובלים בבניין, לא הוצגה ראיה לפיה כל בעלי הזכויות קיבלו בדואר רשום/במסירה אישית את ההודעה . בוצע הליך פרסום כנדרש. הבקשה הוגשה בתקופת חגים ומלחמה- זמנים אשר לא ניתן לאפשר להגיש באופן תקין התנגדויות. ראיה שהוגשו התנגדויות יש מקלט אשר לא יכול להכיל את כל הדיירים כולל הילדים בגן. אכן, יש נוהל שאנו מתחייבים כי לא התקיימו לימודים בגן בזמן חירום הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג. דיון 2 בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 12/03/2025 לדחות את ההכרעה לצורך מענה של מנח"ח ומפעילי רשת הגנים "בית יעקב" לעניין : פירוט ההסכמות עם וועד הבית לעניין הפעלת גנ"י . הסכמות עם הדיירת שצמודה לגנ"י . מיפוי ההתנגדויות של הדיירים שהגישו, באם הינם דיירי הבניין		

או מהבניינים הצמודים לבניין בו מופעל גנ"י . פתרונות שמפעילי גנ"י צריכים לתת לטענות שהועלו בפני הוועדה, כגון : רעש, שעות פעילות בחצר, וועד בית – על נזקים שנגרמו בבניין כתוצאה מהפעלת הגן . לאחר קבלת הנתונים הבקשה תובא לדיון פנימי. כעת התקבלו הנתונים והינם מובאים בפני חברי הוועדה לצורך הכרעתם : פירוט הסכמות עם וועד הבית ככל הידוע לנו עד היום לוועד הבית לא הייתה שום התנגדות להפעלת הגן ואותו הדבר לגבי שאר השכנים בבניין בכל אופן אנו בהידברות איתם בימים אלו לבדוק אם יש להם דרישות כל שהן הקשורות להפעלת הגן בבניין הסכמות עם הדיירת שצמודה לגנ"י נציג מטעמנו נפגש ודיבר עם הדיירת היא ביקשה ברזנט כדי ליצור הפרדה מוחלטת בינם לבין הגן - וכבר בוצע כמו"כ ביקשה שלא יצעקו על הכלבה שלהם – ואכן דובר ע"כ עם הגננות שישמרו וישגיחו על הילדות היטב. סוכם כי ביום שישי היא תהיה בבית במהלך הבוקר בשעות שהגן פעיל והיא תבדוק איך המצב מרגיש בשטח. בכל אופן אנו בהידברות איתה ונעשה כל מאמץ לענות על הדרישות שלה כדי להגיע להסכמה וצמצום ההפרעות ככל הניתן מיפוי התנגדויות שהוגשו לאחר בדיקה בשטח מול השכנים המתנגדים, להלן המיפוי : שכנים הגרים בבניין סמוך : מרו סטניסלב. (בניין סמוך קומה 3 !) אתי ריפמן משפחת עזרא		

שכנים הגרים בבניין הגן מיכל כהן בצד אחר של הבניין (אינה חווה שום רעש או הפרעה. עיקר הבעיה הייתה שימוש במקלט בעת אזעקה) רחל ראמפינר - קומה רביעית בצד אחר (אינה יכולה לחוות שום קושי או הפרעה) לעניין הטענות שהועלו בפני הוועדה כגון: רעש, שעות פעילות בחצר וכו' הנחינו את הגנות ועשינו רענון להנחיות כדי שהפרעות שהועלו בהתנגדויות יצמצמו למינימום במסגרת הניתן נציין, שכל הכניסה לגן היא דרך כניסה פרטית ונפרדת לבניין כמו"כ חשוב לציין שכל הנושא נבדק מול בעל הדירה המשמשת את הגן וכך גם לדבריו לאחר הבדיקה שעשה בשטח. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
לאחר שהוועדה שמעה את מבקשים ואת המתנגדים והקריאה את מכתבי ההתנגדות של המתגדים שלא הגיעו לדיון מחליטה: הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לצורך הצגה של מנח"ח ומפעילי רשת הגנים "בית יעקב" לעניין: פירוט ההסכמות עם וועד הבית לעניין הפעלת גני". הסכמות עם הדיירת שצמודה לגני". מיפוי ההתנגדויות של הדיירים שהגישו, באם הינם דיירי הבניין או מהבניינים הצמודים לבניין בו מופעל גני". פתרונות שמפעילי גני" צריכים לתת לטענות שהועלו בפני הוועדה, כגון: רעש, שעות פעילות בחצר, וועד בית – על נזקים שנגרמו בבניין כתוצאה מהפעלת הגן. הוועדה דוחה את ההכרעה ב- 30 ימי עבודה. לאחר קבלת הנתונים הבקשה תובא לדיון פנימי	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוע המתנגדים	21/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה

בהתנגדויות	ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א', במפלס 1.40+ לגן ילדים 1 ברחוב אפרסמון 19, גילה. הכניסה הראשית למבנה במפלס 1.40-. על המקום חלה תוכנית 1690א' הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1 הוצג היתר מקור ת.ב. 2013/0763.00 עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור. חצר : סומנה חצר (כ-80 מ"ר) בשטח ציבורי , לשימוש הגן. מפעיל : "בית יעקב" ירושלים. כניסה : כניסה עיקרית לגן דרך החצר, כניסה משנית- דרך הכניסה הראשית של הבניין. מספר ילדים : 23 בנות תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל 2 מ"ח לטובת הגנים וסומנה חניה נוספת להורדת ילדים בסימון תמרור. חו"ד מח' התנועה : אין התנגדות לתוכנית לטובת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים מוצע הסדרה של 2 מקומות חניה חדשים 1 + מפרץ הורדה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור שטח הדירה שבשימוש : 61.66 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים " אישור משרד החינוך לבטיחות -הוצג עבור שנת הלימודים תשפ"ד הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג רישיון משרד החינוך- טרם הוצג חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/23 עד לתאריך- 31/08/2026 מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 9 מסמכי התנגדויות. להלן טענות המתנגדים ומענה המבקש : גן הילדים פועל ללא היתר ושלא כדין בניגוד להוראות חוק התו"ב, מהווה מטרד לדיירים במבנה מגורים .

גן הילדים פועל ע"פ רישיון משה"ח וכן אנו באמצע תהליך של שימוש חורג על פי הנוהל הקבוע . ירידה באיכות חיים, חוסר פרטיות, כניסה ושבילים משותפים, תנועת זרים בכניסה לבניין . יש לגן כניסה פרטית מתוך השטח הציבורי ללא התקלות עם הבניין ונכנסים דרך שבילים ציבוריים רעש, מוזיקה ודיבורים אשר נשמעים גם בדירה הסמוכה הגן מונה כ 30 ילדים כפי שהרישיון משה"ח מתיר ובית יעק מוכן להתחייב שבין השעות 14:00-16:00 הגנת לא תפעיל מוזיקה אשפה ולכלוך . נבקש מהצוות הגן להקפיד יותר על שמירת הניקיון. מהווה סטיה נכרת (ע"פ סעיף 151 לחוק- שינוי ניכר של אופי הסביבה וכו'..), גודל גן לא תקני ע"פ משרד החינוך . יש כמובן רישיון משה"ח לגן הזה.. בוצעו שינויי חזיתות ללא הסכמה והתחשבות בדיירים . לא ביצענו שום שינוי לרעה בחזית אלא להפך בגדר חדשה ולא מוזנחת כפי שהייתה ובהתחשבות בשכנים שהשארנו את הגדר עץ כבקשת השכן. לא התקבלו אישור כב"א/ משרד התחבורה/מ. הבריאות/החינוך וגורמים אחרים . יש כמובן אישורי כב"א, מ. הבריאות והחינוך, אשר נדרשים לצורך הפעלת הגן. ירידת ערך הדירות . תשתיות אינן תואמות, בעיות חניה בשעות הורדת ואיסוף הילדים, עומסי תנועה, בנין אינו מותאם לשימוש גנ"י . השימוש הפנימי של הגן הוא יותר קטן בסך הכללי ממשפחה עם 12 נפשות ולגבי עומסי תנועה יש תוכנית תנועה (כפי שראיתי) אין התייחסות להגבלת זמן לשימוש החורג בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש חורג		

לא בוצע פרסום כנדרש בעיתון והודעה לבעלים המחזיקים והגובלים בבניין, לא הוצגה ראייה לפיה כל בעלי הזכויות קיבלו בדואר רשום/במסירה אישית את ההודעה . בוצע הליך פרסום כנדרש. הבקשה הוגשה בתקופת חגים ומלחמה- זמנים אשר לא ניתן לאפשר להגיש באופן תקין התנגדויות. ראייה שהוגשו התנגדויות יש מקלט אשר לא יכול להכיל את כל הדיירים כולל הילדים בגן. אכן, יש נוהל שאנו מתחייבים כי לא התקיימו לימודים בגן בזמן חירום הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1690,4150 א' תחילת תוקף : 18/02/1993, 26/12/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר קומות קיימות : 5 קומות סה"כ דירות במבנה : בכל כניסה 18 דירות, סה"כ 54 דירות ב- 3 הכניסות . שטחים עיקריים בשימוש בנכס : 61.66 מ"ר חוות דעת אדריכלית	21/01/2025	חוות דעת תכנונית

בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוש המתנגדים ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א', במפלס +1.40 לגן ילדים 1 ברחוב אפרסמון 19, גילה. הכניסה הראשית למבנה במפלס -1.40. על המקום חלה תוכנית 1690 א' הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1 הוצג היתר מקור ת.ב 2013/0763.00 עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור. חצר : סומנה חצר (כ-80 מ"ר) בשטח ציבורי , לשימוש הגן. מפעיל : "בית יעקב" ירושלים. כניסה : כניסה עיקרית לגן דרך החצר, כניסה משנית- דרך הכניסה הראשית של הבניין. מספר ילדים : 23 בנות תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל 2 מ"ח לטובת הגנים וסומנה חניה נוספת להורדת ילדים בסימון תמרור. חוו"ד מח' התנועה : אין התנגדות לתוכנית לטובת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים מוצע הסדרה של 2 מקומות חניה חדשים 1 + מפרץ הורדה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור שטח הדירה שבשימוש : 61.66 מ"ר פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים " אישור משרד החינוך לבטיחות-הוצג עבור שנת הלימודים תשפ"ד הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג רישיון משרד החינוך- טרם הוצג חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/23 עד לתאריך- 31/08/2026 מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 9 מסמכי התנגדויות. להלן טענות המתנגדים ומענה המבקש :		

גן הילדים פועל ללא היתר ושלא כדין בניגוד להוראות חוק התו"ב, מהווה מטרד לדיירים במבנה מגורים . גן הילדים פועל ע"פ רישיון משה"ח וכן אנו באמצע תהליך של שימוש חורג על פי הנוהל הקבוע . ירידה באיכות חיים, חוסר פרטיות, כניסה ושבילים משותפים, תנועת זרים בכניסה לבניין . יש לגן כניסה פרטית מתוך השטח הציבורי ללא התקלות עם הבניין ונכנסים דרך שבילים ציבוריים רעש, מוזיקה ודיבורים אשר נשמעים גם בדירה הסמוכה הגן מונה כ 30 ילדים כפי שהרישיון משה"ח מתיר ובית יעק מוכן להתחייב שבין השעות 14:00-16:00 הגנת לא תפעיל מוזיקה אשפה ולכלוך . נבקש מהצוות הגן להקפיד יותר על שמירת הניקיון. מהווה סטיה נכרת (ע"פ סעיף 151 לחוק- שינוי ניכר של אופי הסביבה וכו'...), גודל גן לא תקני ע"פ משרד החינוך . יש כמובן רישיון משה"ח לגן הזה.. בוצעו שינויי חזיתות ללא הסכמה והתחשבות בדיירים . לא ביצענו שום שינוי לרעה בחזית אלא להפך בגדר חדשה ולא מוזנחת כפי שהייתה ובהתחשבות בשכנים שהשארנו את הגדר עץ כבקשת השכן. לא התקבלו אישור כב"א/ משרד התחבורה/מ. הבריאות/החינוך וגורמים אחרים . יש כמובן אישורי כב"א, מ. הבריאות והחינוך, אשר נדרשים לצורך הפעלת הגן. ירידת ערך הדירות . תשתיות אינן תואמות, בעיות חניה בשעות הורדת ואיסוף הילדים, עומסי תנועה, בנין אינו מותאם לשימוש גנ"י . השימוש הפנימי של הגן הוא יותר קטן בסך הכללי ממשפחה עם 12 נפשות ולגבי עומסי תנועה יש תוכנית תנועה (כפי שראיתו) אין התייחסות להגבלת זמן לשימוש החורג		

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש חורג לא בוצע פרסום כנדרש בעיתון והודעה לבעלים המחזיקים והגובלים בבניין, לא הוצגה ראייה לפיה כל בעלי הזכויות קיבלו בדואר רשום/במסירה אישית את ההודעה . בוצע הליך פרסום כנדרש. הבקשה הוגשה בתקופת חגים ומלחמה- זמנים אשר לא ניתן לאפשר להגיש באופן תקין התנגדויות. ראייה שהוגשו התנגדויות יש מקלט אשר לא יכול להכיל את כל הדיירים כולל הילדים בגן. אכן, יש נוהל שאנו מתחייבים כי לא התקיימו לימודים בגן בזמן חירום הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
שימוש חורג ממגורים לגן ילדים	24/10/2023	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור בטיחות למוסד מטעם משרד החינוך	9
כן	הצהרת הרשת	10
	מצבת תלמידים	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה לזימון ושימוע המתנגדים

ולהכרעה בדבר זמן השימוש החורג.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומה א', במפלס 1.40+ לגן ילדים 1 ברחוב אפרסמון 19, גילה.

הכניסה הראשית למבנה במפלס 1.40-.

על המקום חלה תוכנית 1690 א' הקובעת בסעיף 8 אזור מגורים 1

הוצג היתר מקור ת.ב. 2013/0763.00

עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא קיימות תוספות/עברות בניה מעבר לנבנה במקור.

חצר : סומנה חצר (כ-80 מ"ר) בשטח ציבורי , לשימוש הגן.

מפעיל : "בית יעקב" ירושלים.

כניסה : כניסה עיקרית לגן דרך החצר, כניסה משנית- דרך הכניסה הראשית של הבניין.

מספר ילדים : 23 בנות

תנועה : הוצג נספח תנועה הכולל 2 מ"ח לטובת הגנים וסומנה חניה נוספת להורדת ילדים בסימון תמרור.

חוו"ד מח' התנועה : אין התנגדות לתוכנית לטובת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים מוצע הסדרה של 2 מקומות חניה חדשים 1 + מפרץ הורדה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

שטח הדירה שבשימוש : 61.66 מ"ר

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים "

אישור משרד החינוך לבטיחות -הוצג עבור שנת הלימודים תשפ"ד

הצהרת מהנדס על תקינות ויציבות המבנה- טרם הוצג

רישיון משרד החינוך- טרם הוצג

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 01/08/23 עד לתאריך- 31/08/2026

מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 9 מסמכי התנגדויות.

להלן טענות המתנגדים ומענה המבקש :

גן הילדים פועל ללא היתר ושלא כדין בניגוד להוראות חוק התו"ב, מהווה מטרד לדיירים במבנה מגורים .

גן הילדים פועל ע"פ רישיון משה"ח וכן אנו באמצע תהליך של שימוש חורג על פי הנוהל הקבוע .

ירידה באיכות חיים, חוסר פרטיות, כניסה ושבילים משותפים, תנועת זרים בכניסה לבניין .

יש לגן כניסה פרטית מתוך השטח הציבורי ללא התקלות עם הבניין ונכנסים דרך שבילים ציבוריים

רעש, מוזיקה ודיבורים אשר נשמעים גם בדירה הסמוכה

הגן מונה כ 30 ילדים כפי שהרישיון משה"ח מתיר ובית יעק מוכן להתחייב שבין השעות 14:00- 16:00 הגננת לא תפעיל מוזיקה

אשפה ולכלוך .

נבקש מהצוות הגן להקפיד יותר על שמירת הניקיון.

מהווה סטיה נכרת (ע"פ סעיף 151 לחוק- שינוי ניכר של אופי הסביבה וכו'..),

גודל גן לא תקני ע"פ משרד החינוך .

יש כמובן רישיון משה"ח לגן הזה..

בוצעו שינויי חזיתות ללא הסכמה והתחשבות בדיירים .

לא ביצענו שום שינוי לרעה בחזית אלא להפך בגדר חדשה ולא מוזנחת כפי שהייתה

ובהתחשבות בשכנים שהשארנו את הגדר עץ כבקשת השכן.

לא התקבלו אישור כב"א/ משרד התחבורה/מ. הבריאות/החינוך וגורמים אחרים .

יש כמובן אישורי כב"א, מ. הבריאות והחינוך, אשר נדרשים לצורך הפעלת הגן.

ירידת ערך הדירות .

תשתיות אינן תואמות, בעיות חניה בשעות הורדת ואיסוף הילדים, עומסי תנועה, בנין אינו מותאם לשימוש גנ"י .

השימוש הפנימי של הגן הוא יותר קטן בסך הכללי ממשפחה עם 12 נפשות ולגבי עומסי תנועה יש תוכנית תנועה (כפי שראיתי)

אין התייחסות להגבלת זמן לשימוש החורג

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש חורג

לא בוצע פרסום כנדרש בעיתון והודעה לבעלים המחזיקים והגובלים בבניין, לא הוצגה ראייה לפיה כל בעלי הזכויות קיבלו בדואר רשום/במסירה אישית את ההודעה .

בוצע הליך פרסום כנדרש.

הבקשה הוגשה בתקופת חגים ומלחמה- זמנים אשר לא ניתן לאפשר להגיש באופן תקין התנגדויות.

ראייה שהוגשו התנגדויות

יש מקלט אשר לא יכול להכיל את כל הדיירים כולל הילדים בגן.
אכן, יש נוהל שאנו מתחייבים כי לא התקיימו לימודים בגן בזמן חירום
הבקשה מובאת לזימון ושימוע המתנגדים.
בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.

דיון 2 :

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 12/03/2025 לדחות את ההכרעה לצורך מענה של מנח"ח
ומפעילי רשת הגנים "בית יעקב" לעניין :

פירוט ההסכמות עם וועד הבית לעניין הפעלת גנ"י .

הסכמות עם הדיירת שצמודה לגנ"י .

מיפוי ההתנגדויות של הדיירים שהגישו, באם הינם דיירי הבניין או מהבניינים הצמודים לבניין בו
מופעל גנ"י .

פתרונות שמפעילי גנ"י צריכים לתת לטענות שהועלו בפני הוועדה, כגון : רעש, שעות פעילות
בחצר, וועד בית – על נזקים שנגרמו בבניין כתוצאה מהפעלת הגן .

לאחר קבלת הנתונים הבקשה תובא לדיון פנימי.

כעת התקבלו הנתונים והינם מובאים בפני חברי הוועדה לצורך הכרעתם :

פירוט הסכמות עם וועד הבית

ככל הידוע לנו עד היום לוועד הבית לא הייתה שום התנגדות להפעלת הגן

ואותו הדבר לגבי שאר השכנים בבניין

בכל אופן אנו בהידברות איתם בימים אלו לבדוק אם יש להם דרישות כל שהן הקשורות להפעלת
הגן בבניין

הסכמות עם הדיירת שצמודה לגנ"י

נציג מטעמנו נפגש ודיבר עם הדיירת

היא ביקשה ברזנט כדי ליצור הפרדה מוחלטת בינם לבין הגן - וכבר בוצע

כמו"כ ביקשה שלא יצעקו על הכלבה שלהם – ואכן דובר ע"כ עם הגננות שישמרו וישגיחו על
הילדות היטב.

סוכם כי ביום שישי היא תהיה בבית במהלך הבוקר בשעות שהגן פעיל והיא תבדוק איך המצב
מרגיש בשטח.

בכל אופן אנו בהידברות איתה ונעשה כל מאמץ לענות על הדרישות שלה כדי להגיע להסכמה
וצמצום ההפרעות ככל הניתן

מיפוי התנגדויות שהוגשו

לאחר בדיקה בשטח מול השכנים המתנגדים, להלן המיפוי :

שכנים הגרים בבניין סמוך :

מרו סטניסלב. (בניין סמוך קומה 3 !)

אתי ריפמן

משפחת עזרא

שכנים הגרים בבניין הגן

מיכל כהן בצד אחר של הבניין (אינה חווה שום רעש או הפרעה. עיקר הבעיה הייתה שימוש במקלט בעת אזעקה)

רחל ראמפינר - קומה רביעית בצד אחר (אינה יכולה לחוות שום קושי או הפרעה)

לעניין הטענות שהועלו בפני הוועדה כגון : רעש, שעות פעילות בחצר וכו'

הנחינו את הגננות ועשינו רענון להנחיות כדי שההפרעות שהועלו בהתנגדויות יצמצמו למינימום במסגרת הניתן

נציין, שכל הכניסה לגן היא דרך כניסה פרטית ונפרדת לבניין

כמו"כ חשוב לציין שכל הנושא נבדק מול בעל הדירה המשמשת את הגן וכך גם לדבריו לאחר הבדיקה שעשה בשטח.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 17/12/2025 - כז כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2025/123
מספר בקשה	2024/0299.00
מספר סידורי	55

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה עבור מעונות יום, מרכז לגיל הרך, טיפת חלב וספרייה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל מירון לוי
מתכנן השלד	מהנדס יהודאי סלמה אלון
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רקנטי אברהם 62, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
459370	תחילת תוקף	10/08/2019			

תאור הבקשה

בשכונת רמות רחוב אברהם רקנטי, בגוש 30729 חלקה 20 מגרש 1b, קיים מבנה חד קומתי בשטח של כ-350 מ"ר (לא נמצא היתר בניה).

כעת, מוצעת הריסת המבנה בשטח כ-350 מ"ר והקמת מבנה חדש בן 5 קומות עבור מעון יום 5 כיתות, מרכז לגיל הרך, טיפת חלב וספרייה.

המבנה מוצע במרכז החלקה.

הכניסה הראשית למעונות יום מצדה הצפוני של החלקה מרח' רקנטי במפלס $+0.00=+796.05$.

הכניסה למג"ר, טיפת חלב וספרייה מצדה הדרומי של החלקה מרח' אברהם אידלסון במפלס $+0.00=+796.05$.

בנוסף, הכניסה למאגר מים וח. משאבות תת קרקעי, מצדה הדרומי של החלקה ע"י גרם מדרגות במפלס $-2.50=793.55$.

תכנית קומת מרתף - מפלס $+793.55 = -2.50$: מוצע מאגר מים וחדר משאבות תת קרקעי.

תכנית קומת קרקע - מעון יום- מפלס $+796.05 = -0.00$: מוצע : מעון יום- מבואת כניסה, 2 גרמי מדרגות ומעלית, ח. הנהלה, 3 כיתות מעון, כל כיתה כוללת חלל כיתה עם יציאה לחצר, מטבחון, ח. שירותים ומחסן. ממ"מ המשמש כח. פעילות, ח. כביסה, מטבח מבשל עם מחסן וחצר משק. בנוסף מוצע מצד דרום מזרח של החלקה, כניסה למג"ר, טיפת חלב וספרייה, מבואה, גרם מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 1 - מעון יום- מפלס $+800.05 = +4.00$: מוצע : מעון יום- מבואה, 2 גרמי מדרגות ומעלית, 2 כיתות מעון, כל כיתה כוללת חלל כיתה עם יציאה לחצר, מטבחון, ח. שירותים ומחסן. ממ"מ המשמש כח. פעילות, שירותי צוות, גרם מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 2 - מג"ר- מפלס $+804.05 = +8.00$: מוצע : מרכז לגיל הרך- מבואה, 2 גרמי מדרגות ומעלית, ח. מזכירות והנהלה, 5 חדרי טיפול, אולם רב תכליתי, ממ"מ המשמש כח. טיפול, פינת ישיבה, ח. שירותים, מטבח ושירותי צוות, ח. תקשורת.

תכנית קומה 3 - טיפת חלב וספרייה- מפלס $+807.55 = +11.50$: מוצע : 2 גרמי מדרגות ומעלית אגף מזרחי- טיפת חלב- קבלה, ח. רופא, 4 חדרי אחיות, ממ"מ המשמש כח. אחיות, 2 מחסנים, ח. ניקיון, מטבח צוות, ח. שירותים.

אגף מערבי-ספרייה- מבואה, דלפק השאלה, משרד, מטבחון, פינת ישיבה.

תכנית קומה 4 -ספרייה- מפלס $+811.05 = +15.00$: מוצע : ספרייה- מבואה, 2 גרמי מדרגות ומעלית, פינות ישיבה, חלל כפול עם גרם מדרגות, ח. פעילות, ממ"מ, ח. שירותים וניקיון, ח. תקשורת.

תכנית קומת גג במפלס $+814.55 = +18.50$: מוצע : גג שטוח מרוצף, גרם מדרגות ומעלית במפלס $+814.55 = +18.50$.

תכנית גגות במפלסים שונים :

גג שטוח מדרגות ומעלית- פ.ב. $+817.55 = +21.50$

גג פרגולה מפלדה במפלס $+818.05 = +22.00$

שטחים :

סה"כ שטח מוצע : 2,736.29 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש מצדו המזרחי, הצפוני והמערבי של המגרש.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 459370 וקובעת :	
א) כפיפות : בסעיף 1.6 תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר '62 ואת תכניות 3827, 3827א, מק/3827/ב וכפופה לתכניות : 5166ב	

ו-מק/5022/א. (ב) ייעוד: בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח b 1 למבנים ומוסדות ציבור. (ג) שימושים: בסעיף 4.1.1- בתא שטח b 1 : גניי, טיפת חלב וספרייה ציבורית. (ד) הוראות בינוי: בסעיף 4.1.2(א)- (2) בתחום תא שטח מס' b1 יוקם בניין 3 קומות עבור השימושים המצוינים בסעיף 4.1.1 לעיל בהתאם למפורט בנספחים. (3) מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד. (6) מודגש בזאת כי שטחה של טיפת החלב בתא שטח b1 לא יפחת מ- 500 מ"ר. (7) מודגש בזאת כי השימוש טיפת חלב מגלם בתוכו גם שימושים של רפואה ובריאות (טיפת חלב, מרפאה לבריאות המשפחה וכד') - הכל בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. (ה) חניה: בסעיף 4.1.2(ז)- (1) מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום הדרך, כמפורט בנספח 3. (ו) סטייה ניכרת: בסעיף 4.2.1(ח)- (1) קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. (2) בניה של שימוש מהשימוש המותרים במגרש באופן שימנע מימוש ותפעול יעיל של שימוש אחר מהשימושים המותרים תחשב כסטייה ניכרת. (3) היקף הבינוי שנקבע עבור שימוש לגן ילדים ולטיפת חלב הינו מחייב, וכל הקטנה בשטח זה, תהווה סטייה ניכרת. (4) שטחי גן הילדים ימוקמו במפלס הרחוב ובממשק נגיש לרחוב. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. (ז) זכויות והוראות בניה: סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה: שטחים- סה"כ: 3,707.49 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 3,530.94 מ"ר שירות: 176.55 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 מ"ר שירות: 0 מ"ר לעניין השטחים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצע שטח של כ- 90 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, כאשר התכנית אינה קובעת		

שטחי בניה מתחת למפלס הקרקע. מבוקשת הקלה להלן: ניווד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- 315% בניה. סה"כ שטח מוצע: 2,736.29 מ"ר שהם 232.7% משטח חלקה b 1. תכסית- 50% מתא השטח סה"כ התכסית המבוקשת הינו 55% מתא שטח b 1. מבוקשת הקלה להלן: הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכסית מוצעת של כ-55%. גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 9.60 מ' (2) גובה הבינוי הינו 9.60 מ' יחס/ 806.10 מ' אבסולוטי. גובה המבנה המוצע מעל הכניסה הקובעת הינו $+22.00 = +818.05$. מבוקשת הקלה להלן: הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה. מס' קומות- מעל הכניסה הקובעת 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 0 קומות. מס' הקומות המוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 5 קומות. מבוקשת הקלה להלן: הקלה מסעיף 5 בתכנית 454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף 2(8) בתקנות התכנון והבניה. קו בנין- צידי ימני-3 מ', צידי שמאלי-4 מ', אחורי-2.5 מ', קדמי-3 מ'. שטחים: סה"כ שטח מוצע 2,736.29 מ"ר לפי תכנית 459370: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 3,530.94 מ"ר שירות: 176.55 מ"ר סה"כ: 3,707.49 מ"ר מתחת להכניסה הקובעת: עיקרי: 0 שירות: 0 סה"כ: 0 מוצע: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 2,503.01 מ"ר שירות: 144.48 מ"ר סה"כ: 2,647.49 מ"ר מתחת להכניסה הקובעת: עיקרי: 88.80 מ"ר שירות: 0 סה"כ: 88.80 מ"ר		

מבוקשת הקלה להלן: ניוד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה: פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה במגרש 20 (b 1) ועבור מבנים במגרשים 17,19. נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את כלל הפונקציות במגרשים 17 ו-19. תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 3(א). עבור המבנה נשוא הבקשה ומבני בתי כנסת סמוכים, במגרשים 17 ו-19 נדרשים 38 מ"ח + מפרץ הורדה. מוצע מחוץ לגבולות המגרש בצדו הצפוני, המזרחי והמערבי, 38 מ"ח מתוכם 3 מפרצי הורדה ו-2 חניות נכה. להכרעת הועדה באם לפטור מ-16 מ"ח הדרושים עבור מעונות היום. טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה: שימוש: מעונות יום שטח/כיתות: 636 מ"ר / 5 כיתות תקן: 1: 40 + מפרץ דרוש: 16 מ"ח + מפרץ מוצע: 0** שימוש: טיפת חלב-מרפאות שטח: 187.8 מ"ר תקן: 1: 20 דרוש: 10 מ"ח מוצע: 5 שימוש: טיפת חלב-משרדים שטח: 420.2 מ"ר תקן: 1: 35 דרוש: 12 מ"ח מוצע: 6 שימוש: ביי"כ קיים שטח: 1,431.9 מ"ר תקן: 1: 50 דרוש: 30 מ"ח מוצע: 15 ת.ב. 1993/37.2 שימוש: תוספת לביי"כ קיים שטח: 181.43 מ"ר תקן: 1: 50 דרוש: 4 מ"ח מוצע: 2 ת.ב. 1993/37.3 שימוש: ביי"כ עתידי שטח: 540 מ"ר תקן: 1: 50 דרוש: 11 מ"ח מוצע: 6 שימוש: ספריה שטח: 539.31 מ"ר תקן: 1: 80 דרוש: 7 מ"ח מוצע: 4 *הקלה 50% לפי קרבה לרכבת קלה (קו כחול)		

**עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 24/04/2025 : "אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור הוועדה. עבור מעון יום, טיפת חלב וספריה דרוש 45 מ"ח בתקן חניה מלא 5166 לאחר הפחתת התקן עפ"י שלביות ביצוע של רק"ל ובהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור מעונות יום... סה"כ דרוש לאחר ההפחתות 15 מ"ח, בנוסף דרוש 23 מ"ח נוספים (לאחר הפחתת תקן רק"ל) עבור בתי כנסת קיימים בתחום השטח החום ועבור ביכ"ס עתידי (עפ"י התב"ע) סה"כ דרוש 38 מ"ח. מוצע 38 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לשימושים המבוקשים בהתאם למאושר בתב"ע מתוכם 3 עמדות הורדה והעלאה בשעות עבור מעונות היום ו-2 חניות עבור נכים אישור מתאריך 05/02/2025 מבוטל." להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום, מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח עבור מעונות יום. 3(א) בסעיף זה יפורטו השימושים הקיימים, המוצעים והעתידיים במגרשים 17,19,20 וכן מקומות החנייה הנדרשים עבור כל שימוש : עבור מעון יום 5 כיתות, נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה- מבוקש פטור. עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה 50% בגין קרבה לרק"ל (קו כחול) : עבור טיפת חלב-מרפאות בשטח של 187.8 מ"ר, נדרש 10 מ"ח, לאחר הקלה : 5 מ"ח . עבור טיפת חלב- משרדים בשטח של 420.2 מ"ר, נדרש 12 מ"ח. לאחר הקלה : 6 מ"ח . עבור ספרייה בשטח של 539.31 מ"ר, נדרש 7 מ"ח לאחר הקלה : 4 מ"ח . (בטבלת מאזן החניה לא צוין שטח הספרייה) . עבור ביי"כ קיים במגרש 17 (ת.ב. 1993/37.2), בשטח של 1,431.9 מ"ר, נדרש 30 מ"ח. לאחר הקלה : 15 מ"ח . עבור תוספת לבי"כ במגרש 17 (ת.ב. 1993/37.3), בשטח של 181.43 מ"ר, נדרש 4 מ"ח. לאחר הקלה : 2 מ"ח .		

עבור ביי"כ עתידי במגרש 19 בשטח מוערך של כ-540 מ"ר (לפי התב"ע), נדרש 11 מ"ח. לאחר הקלה: 6 מ"ח . סה"כ נדרשות 90 מ"ח ולאחר פטור ממ"ח בגניי והקלה של קרבה לרק"ל 50%, נדרשים 38 מ"ח. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: הקלה מסעיף 5 שבתכנית 454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף 2(8) בתקנות התכנון והבניה. ניוד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ- 90 מ"ר . הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכסית מוצעת של כ-55%. הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה. תום מועד להגשת התנגדויות : 17/12/2024. התנגדויות : לאחר פרסום הוגשו 4 התנגדויות : התנגדות ע"י גב' חנה מלכא הטוענת לכך שהמבנה המוצע יוריד את ערך הדירות ויביא עומס, רעש וחסימה של אור ואויר. נכס המתנגדת גב' מלכא, נמצא במרחק של כ-25 מ' ממבנה הציבור המתוכנן. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת התנגדות ע"י מר יעקב קנפו הטוען לעניין חוסר במקומות חנייה וכן להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים. – הוגשה הסרת התנגדות ביום 30/9/2025, עודכן במע' העירונית. התנגדות ע"י מר חיים וינר, המשמש גבאי ביי"כ 'מקור ברכה' הסמוך, מר וינר מבקש התחשבות וכן תיאום מול בתי הכנסת ע"מ שלא ייפגעו דרכי הגישה למקום. לאחר שיחה מול ענת קליינמן לטענתו יסיר את התנגדותו טרם התקבלה הסרת התנגדות רשמית. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד התנגדות שהוגשה ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' הטוענים לכך שהמבנה המוצע- פוגע במבנה ביי"כ הקיים ובגישה אליו, יוצר עומסים כבדים והיזק ראייה ואינו מתאים לאופי השכונה. הוגשה הסרת התנגדות ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' ביום 29/10/2025, עודכן במע' העירונית. מענה מעורך הבקשה לטענות שהועלו :		

מדובר בהתנגדות של דירה ה נמצאת במרחק של כביש דו מסלולי עם חניות משני צדדים ומדרכות לפחות במרחק של 25 מטר ממבנה הציבור . התב"ע מאושרת ואלו הקלות מהתוכנית בנוגע לגודל המבנה התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר, מבנה שעונה על צרכי השכונה הנוכחים, ההצעה הנוכחית היא אופטימלית ומתחשבת בסביבה. מיקום הדירה הוא באותו צד של ההתנגדות הקודמת , מרחק של יותר מ 25 מטר מהמבנה אין פגיעה באור או באוויר ביחס לגובה קיים בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר. הכניסה למרתף לא נפגעת ויפותח שביל מעבר לירידה. יש תב"ע קימת למבני ציבור לא ברור מהם הטעמים הלא ברורים. ה כ יס ה ל ב ית הכנסת היא דרך המגרש המיועד למבנה ציבור אנחנו מסדרים את הגישה. כיום קיימים במגרש מבנים מאולתרים. גובה של 9.6 מטר כבר נקבע, מבנה בנוי על קווי הבניין כשבכל מקרה החזית תוכננה להיות לכיוון בית הכנסת. הגדלת הזכויות בקומת הקרקע מאפשרת הקמה של עוד 2 מעונות יום בחלוקה של 3 מעונות בקרקע ו2 בקומה נוספת. ומבואת כניסה מכיוון בית הכנסת, מדובר בשטח מינימלי הנדרש. לכן גם ניתן לבנות את הקומות העליונות בתכנית קטנה יותר. כמו כן ניתן לראות שבקומת הקרקע הרחבנו את מעבר הכניסה ביחס למה שתוכנן בתוכנית הבינוי בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר. להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום, מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח עבור מעונות יום. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 459370 תחילת תוקף : 10/08/2019 ייעוד הקרקע :	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

למבנים ומוסדות ציבור x200f#x200f: #x200f#x200f #כפופות א/5022,ב,5166x200f# האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בסעיף 4.2.1(ח) קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי הבניין מספר קומות 5 גבהים 22 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע מעל הכניסה הקובעת- 2,503.01 ומתחת לכניסה הקובעת- 88.80 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 2,591.81 מ"ר		

שטחי שרות : מוצע מעל הכניסה הקובעת- 144.48 מ"ר ממ"מים 5 תנאים טרם דיון מולאו התנגדויות התנגדויות : לאחר פרסום הוגשו 4 התנגדויות : התנגדות ע"י גב' חנה מלכא הטוענת לכך שהמבנה המוצע יוריד את ערך הדירות ויביא עומס, רעש וחסימה של אור ואויר. התנגדות ע"י מר יעקב קנפו הטוען לעניין חוסר במקומות חנייה וכן להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים. התנגדות ע"י מר חיים וינר, המשמש גבאי ב"כ 'מקור ברכה' הסמוך, מר וינר מבקש התחשבות וכן תיאום מול בתי הכנסת ע"מ שלא ייפגעו דרכי הגישה למקום. התנגדות שהוגשה ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' הטוענים לכך שהמבנה המוצע- פוגע במבנה ב"כ הקיים ובגישה אליו, יוצר עומסים כבדים והיזק ראייה ואינו מתאים לאופי השכונה. מענה מעורך הבקשה לטענות שהועלו : מדובר בהתנגדות של דירה ה נמצאת במרחק של כביש דו מסלולי עם חניות משני צדדים ומדרכות לפחות במרחק של 25 מטר ממבנה הציבור . התב"ע מאושרת ואלו הקלות מהתוכנית. בנוגע לגודל המבנה התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר, מבנה שעונה על צרכי השכונה הנוכחים, ההצעה הנוכחית היא אופטימלית ומתחשבת בסביבה. מיקום הדירה הוא באותו צד של ההתנגדות הקודמת , מרחק של יותר מ 25 מטר מהמבנה אין פגיעה באור או באוויר ביחס		

לגובה קיים בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר. הכניסה למרתף לא נפגעת ויפוח שביל מעבר לירידה. יש תב"ע קימת למבני ציבור לא ברור מהם הטעמים הלא ברורים. ה כ יס ה ל ב ית הכנסת היא דרך המגרש המיועד למבנה ציבור אנחנו מסדרים את הגישה. כיום קיימים במגרש מבנים מאולתרים. גובה של 9.6 מטר כבר נקבע, מבנה בנוי על קווי הבניין כשבכל מקרה החזית תוכננה להיות לכיוון בית הכנסת. הגדלת הזכויות בקומת הקרקע מאפשרת הקמה של עוד 2 מעונות יום בחלוקה של 3 מעונות בקרקע ו2 בקומה נוספת. ומבואת כניסה מכיוון בית הכנסת, מדובר בשטח מינימלי הנדרש. לכן גם ניתן לבנות את הקומות העליונות בתכנית קטנה יותר. כמו כן ניתן לראות שבקומת הקרקע הרחבנו את מעבר הכניסה ביחס למה שתוכנן בתוכנית הבינוי בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר. חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 459370 וקובעת: א) כפיפות: בסעיף 1.6 תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62' ואת תכניות 3827, 3827א, מק/3827/ב וכפופה לתכניות: 5166' ו-מק/5022א. ב) ייעוד: בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח b1 למבנים ומוסדות ציבור. ג) שימושים: בסעיף 4.1.1- בתא שטח b1: גני, טיפת חלב וספרייה ציבורית. ד) הוראות בינוי: בסעיף 4.1.2(א)- (2) בתחום תא שטח מס' b1 יוקם בניין 3 קומות עבור השימושים המצוינים בסעיף 4.1.1 לעיל בהתאם למפורט בנספחים. (3) מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד. (6) מודגש בזאת כי שטחה של טיפת החלב בתא שטח b1 לא יפחת מ- 500 מ"ר. (7) מודגש בזאת כי השימוש טיפת חלב מגלם בתוכו גם שימושים של רפואה ובריאות (טיפת חלב, מרפאה לבריאות המשפחה וכד') - הכל בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים. ה) חניה: בסעיף 4.1.2(ז)-		

(1) מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום הדרך, כמפורט בנספח 3. ו) סטייה ניכרת: בסעיף 4.2.1(ח)- (1) קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. (2) בניה של שימוש מהשימוש המותרים במגרש באופן שימנע מימוש ותפעול יעיל של שימוש אחר מהשימושים המותרים תחשב כסטייה ניכרת. (3) היקף הבינוי שנקבע עבור שימוש לגן ילדים ולטיפת חלב הינו מחייב, וכל הקטנה בשטח זה, תהווה סטייה ניכרת. (4) שטחי גן הילדים ימוקמו במפלס הרחוב ובממשק נגיש לרחוב. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. ז) זכויות והוראות בניה: סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה: שטחים- סה"כ: 3,707.49 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 3,530.94 מ"ר שירות: 176.55 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי: 0 מ"ר שירות: 0 מ"ר לעניין השטחים המותרים במגרש: בבקשה זו מוצע שטח של כ- 90 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, כאשר התכנית אינה קובעת שטחי בניה מתחת למפלס הקרקע. מבוקשת הקלה להלן: ניווד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר. אחוזי בניה כוללים- 315% בניה. סה"כ שטח מוצע: 2,736.29 מ"ר שהם 232.7% משטח חלקה b 1. תכסית- 50% מתא השטח סה"כ התכסית המבוקשת הינו 55% מתא שטח b 1. מבוקשת הקלה להלן: הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכסית מוצעת של כ-55%. גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת: 9.60 מ' (2) גובה הבינוי הינו 9.60 מ' יחסי/ 806.10 מ' אבסולוטי. גובה המבנה המוצע מעל הכניסה הקובעת הינו $+22.00 = +818.05$. מבוקשת הקלה להלן:		

הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה. מס' קומות- מעל הכניסה הקובעת 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 0 קומות. מס' הקומות המוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 5 קומות. מבוקשת הקלה להלן : הקלה מסעיף 5 בתכנית 454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף 2(8) בתקנות התכנון והבניה. קו בנין- צידי ימני-3 מ', צידי שמאלי-4 מ', אחורי-2.5 מ', קדמי-3 מ'. שטחים : סה"כ שטח מוצע 2,736.29 מ"ר לפי תכנית 459370 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 3,530.94 מ"ר שירות : 176.55 מ"ר סה"כ : 3,707.49 מ"ר מתחת להכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0 מוצע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 2,503.01 מ"ר שירות : 144.48 מ"ר סה"כ : 2,647.49 מ"ר מתחת להכניסה הקובעת : עיקרי : 88.80 מ"ר שירות : 0 סה"כ : 88.80 מ"ר מבוקשת הקלה להלן : ניוד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה במגרש 20 (b 1) ועבור מבנים במגרשים 17,19. נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את כלל הפונקציות במגרשים 17 ו-19. תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 3(א). עבור המבנה נשוא הבקשה ומבני בתי כנסת סמוכים, במגרשים 17 ו-19 נדרשים 38 מ"ח + מפרץ הורדה. מוצע מחוץ לגבולות המגרש בצדו הצפוני, המזרחי והמערבי, 38 מ"ח מתוכם 3 מפרצי הורדה ו-2 חניות נכה. להכרעת הועדה באם לפטור מ-16 מ"ח הדרושים עבור מעונות היום. טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה :		

שימוש: מעונות יום שטח/כיתות: 636 מ"ר/ 5 כיתות תקן: 1: 40+ מפרץ דרוש: 16 מ"ח + מפרץ מוצע: 0** שימוש: טיפת חלב-מרפאות שטח: 187.8 מ"ר תקן: 1: 20 דרוש: 10 מ"ח מוצע: 5 שימוש: טיפת חלב-משרדים שטח: 420.2 מ"ר תקן: 1: 35 דרוש: 12 מ"ח מוצע: 6 שימוש: ביי"כ קיים שטח: 1,431.9 מ"ר תקן: 1: 50 דרוש: 30 מ"ח מוצע: 15 ת.ב. 1993/37.2 שימוש: תוספת לביי"כ קיים שטח: 181.43 מ"ר תקן: 1: 50 דרוש: 4 מ"ח מוצע: 2 ת.ב. 1993/37.3 שימוש: ביי"כ עתידי שטח: 540 מ"ר תקן: 1: 50 דרוש: 11 מ"ח מוצע: 6 שימוש: ספריה שטח: 539.31 מ"ר תקן: 1: 80 דרוש: 7 מ"ח מוצע: 4 *הקלה 50% לפי קרבה לרכבת קלה (קו כחול) **עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 24/04/2025: "אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור הוועדה. עבור מעון יום, טיפת חלב וספריה דרוש 45 מ"ח בתקן חניה מלא 5166 לאחר הפחתת התקן עפ"י שלביות ביצוע של רק"ל ובהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור מעונות יום... סה"כ דרוש לאחר ההפחתות 15 מ"ח, בנוסף דרוש 23 מ"ח נוספים (לאחר הפחתת תקן רק"ל) עבור בתי כנסת קיימים בתחום השטח החום ועבור ביי"כ עתידי (עפ"י התב"ע) סה"כ דרוש 38 מ"ח. מוצע 38 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לשימושים המבוקשים בהתאם למאושר בתב"ע מתוכם 3 עמדות הורדה והעלאה בשעות עבור מעונות היום ו-2 חניות עבור נכים אישור מתאריך 05/02/2025 מבוטל". להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים		

ומעונות יום, מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח עבור מעונות יום. 3(א) בסעיף זה יפורטו השימושים הקיימים, המוצעים והעתידיים במגרשים 17,19,20 וכן מקומות החנייה הנדרשים עבור כל שימוש: עבור מעון יום 5 כיתות, נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה-מבוקש פטור. עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה 50% בגין קרבה לרק"ל (קו כחול): עבור טיפת חלב-מרפאות בשטח של 187.8 מ"ר, נדרש 10 מ"ח, לאחר הקלה: 5 מ"ח. עבור טיפת חלב- משרדים בשטח של 420.2 מ"ר, נדרש 12 מ"ח. לאחר הקלה: 6 מ"ח. עבור ספרייה בשטח של 539.31 מ"ר, נדרש 7 מ"ח לאחר הקלה: 4 מ"ח. (בטבלת מאזן החניה לא צוין שטח הספרייה). עבור ביי"כ קיים במגרש 17 (ת.ב. 1993/37.2), בשטח של 1,431.9 מ"ר, נדרש 30 מ"ח. לאחר הקלה: 15 מ"ח. עבור תוספת לביי"כ במגרש 17 (ת.ב. 1993/37.3), בשטח של 181.43 מ"ר, נדרש 4 מ"ח. לאחר הקלה: 2 מ"ח. עבור ביי"כ עתידי במגרש 19 בשטח מוערך של כ-540 מ"ר (לפי התב"ע), נדרש 11 מ"ח. לאחר הקלה: 6 מ"ח. סה"כ נדרשות 90 מ"ח ולאחר פטור ממ"ח בגניי והקלה של קרבה לרק"ל 50%, נדרשים 38 מ"ח. פרסום: הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: הקלה מסעיף 5 שבתכנית 454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף 2(8) בתקנות התכנון והבניה. ניוד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר. הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכסית מוצעת של כ-55%. הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה.		

תום מועד להגשת התנגדויות : 17/12/2024. התנגדויות : לאחר פרסום הוגשו 4 התנגדויות : התנגדות ע"י גב' חנה מלכא הטוענת לכך שהמבנה המוצע יוריד את ערך הדירות ויביא עומס, רעש וחסימה של אור ואויר. נכס המתנגדת גב' מלכא, נמצא במרחק של כ-25 מ' ממבנה הציבור המתוכנן. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת התנגדות ע"י מר יעקב קנפו הטוען לעניין חוסר במקומות חנייה וכן להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים. – הוגשה הסרת התנגדות ביום 30/9/2025, עודכן במע' העירונית. התנגדות ע"י מר חיים וינר, המשמש גבאי ב"כ 'מקור ברכה' הסמוך, מר וינר מבקש התחשבות וכן תיאום מול בתי הכנסת ע"מ שלא ייפגעו דרכי הגישה למקום. לאחר שיחה מול ענת קליינמן לטענתו יסיר את התנגדותו טרם התקבלה הסרת התנגדות רשמית. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד התנגדות שהוגשה ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' הטוענים לכך שהמבנה המוצע- פוגע במבנה ב"כ הקיים ובגישה אליו, יוצר עומסים כבדים והיזק ראייה ואינו מתאים לאופי השכונה. – הוגשה הסרת התנגדות ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' ביום 29/10/2025, עודכן במע' העירונית. מענה מעורך הבקשה לטענות שהועלו : מדובר בהתנגדות של דירה ה נמצאת במרחק של כביש דו מסלולי עם חניות משני צדדים ומדרכות לפחות במרחק של 25 מטר ממבנה הציבור. התב"ע מאושרת ואלו הקלות מהתוכנית. בנוגע לגודל המבנה התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר, מבנה שעונה על צרכי השכונה הנוכחים, ההצעה הנוכחית היא אופטימלית ומתחשבת בסביבה. מיקום הדירה הוא באותו צד של ההתנגדות הקודמת, מרחק של יותר מ 25 מטר מהמבנה אין פגיעה באור או באויר ביחס לגובה קיים בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר. הכניסה למרתף לא נפגעת ויפותח שביל מעבר לירידה. יש תב"ע קימת למבני ציבור לא ברור מהם הטעמים הלא ברורים. ה כ יס ה ל ב ית הכנסת היא דרך המגרש המיועד למבנה ציבור אנחנו מסדרים את הגישה. כיום קיימים במגרש מבנים מאולתרים. גובה של 9.6 מטר כבר נקבע, מבנה בנוי על קווי הבניין כשבכל מקרה החזית תוכננה להיות לכיוון בית הכנסת. הגדלת הזכויות בקומת הקרקע מאפשרת הקמה של עוד 2 מעונות יום בחלוקה של 3 מעונות בקרקע ו2 בקומה נוספת. ומבואת כניסה מכיוון בית הכנסת, מדובר בשטח מינימלי הנדרש. לכן גם ניתן לבנות את הקומות העליונות בתכנית קטנה יותר. כמו כן ניתן לראות שבקומת הקרקע הרחבנו את		

מעבר הכניסה ביחס למה שתוכנן בתוכנית הבינוי בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר. להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ילדים ומעונות יום, מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח עבור מעונות יום. להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
(1) הקלה מסעיף 5 שבתכנית 101-0454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף (2) שבתקנות התכנון והבניה. (2) ניוד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר. (3) הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכנית מוצעת של כ-55%. (4) הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה.	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	צו מבית משפט להריסה (אגף נכסים)	14
	אישור רשות העתיקות	15
	אישור חברת החשמל	16
	תיקון בהרמוניקה-טופס 1, יש לשנות לחלקה 20 (ולא 18, כבר חלקה שאינה קיימת)	17
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	18

19	תיקון תכנית פיתוח שטח בהרמוניקה, בתיאום העמותה מול ענת- הוסכמו על תכנון כניסות נפרדות לבי"כ ולטיפת חלב, יש לעדכן.
20	יש להטמיע בהרמוניקה את נספח התנועה המעודכן מתאריך 24/4/25 ואושר ע"י גילי
21	להוריד את שטח מאגר המים ולהוסיפו בטבלה חיצונית

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 459370 וקובעת :

(א) כפיפות : בסעיף 1.6 תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62' ואת תכניות 3827, 3827א, מק/3827/ב וכפופה לתכניות : 5166ב ו-מק/5022א.

(ב) ייעוד : בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח b 1 למבנים ומוסדות ציבור.
(ג) שימושים : בסעיף 4.1.1- בתא שטח b 1 : גנ"י, טיפת חלב וספרייה ציבורית.

(ד) הוראות בנין : בסעיף 4.1.2(א)-

(2) בתחום תא שטח מס' b1 יוקם בנין 3 קומות עבור השימושים המצוינים בסעיף 4.1.1 לעיל בהתאם למפורט בנספחים .

(3) מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד .

(6) מודגש בזאת כי שטחה של טיפת החלב בתא שטח b1 לא יפחת מ - 500 מ"ר .

(7) מודגש בזאת כי השימוש טיפת חלב מגלם בתוכו גם שימושים של רפואה ובריאות (טיפת חלב , מרפאה לבריאות המשפחה וכד') - הכל בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים .

(ה) חניה : בסעיף 4.1.2(ז)-

(1) מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום הדרך, כמפורט בנספח 3.

(ו) סטייה ניכרת : בסעיף 4.2.1(ח)-

(1) קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .

(2) בניה של שימוש מהשימוש המותרים במגרש באופן שימנע מימוש ותפעול יעיל של שימוש אחר מהשימושים המותרים תחשב כסטייה ניכרת .

(3) היקף הבינוי שנקבע עבור שימוש לגן ילדים ולטיפת חלב הינו מחייב, וכל הקטנה בשטח זה , תהווה סטייה ניכרת .

(4) שטחי גן הילדים ימוקמו במפלס הרחוב ובממשק נגיש לרחוב. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת .

(ז) זכויות והוראות בניה : סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה :

שטחים- סה"כ : 3,707.49 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 3,530.94 מ"ר שירות : 176.55 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 0 מ"ר

לעניין השטחים המותרים במגרש : בבקשה זו מוצע שטח של כ- 90 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, כאשר התכנית אינה קובעת שטחי בניה מתחת למפלס הקרקע.

מבוקשת הקלה להלן : ניווד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים - 315% בניה.

סה"כ שטח מוצע : 2,736.29 מ"ר שהם 232.7% משטח חלקה 1 b .

תכסית - 50% מתא השטח

סה"כ התכסית המבוקשת הינו 55% מתא שטח 1 b .
מבוקשת הקלה להלן :

הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכסית מוצעת של כ-55%.

גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת : 9.60 מ' (2) גובה הבינוי הינו 9.60 מ' יחסי/ 806.10 מ' אבסולוטי .

גובה המבנה המוצע מעל הכניסה הקובעת הינו $+22.00 = +818.05$.
מבוקשת הקלה להלן :

הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה.

מס' קומות - מעל הכניסה הקובעת 3 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 0 קומות.

מס' הקומות המוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 5 קומות.
מבוקשת הקלה להלן :

הקלה מסעיף 5 בתכנית 454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף (8) בתקנות התכנון והבניה.

קו בנין - צידי ימני-3 מ', צידי שמאלי-4 מ', אחורי-2.5 מ', קדמי-3 מ'.

שטחים : סה"כ שטח מוצע 2,736.29 מ"ר

לפי תכנית 459370 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 3,530.94 מ"ר שירות : 176.55 מ"ר סה"כ : 3,707.49 מ"ר

מתחת להכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ :

מוצע :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 2,503.01 מ"ר שירות : 144.48 מ"ר סה"כ : 2,647.49 מ"ר

מתחת להכניסה הקובעת : עיקרי : 88.80 מ"ר שירות : 0 סה"כ : 88.80 מ"ר

מבוקשת הקלה להלן : ניווד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה במגרש 20 (b 1) ועבור מבנים במגרשים 17,19.

נדרש מעורך הבקשה לתקן את נספח התנועה ולכלול את כלל הפונקציות במגרשים 17 ו-19. תנאי להיתר יהיה עדכון נספח התנועה ככתוב בסעיף 3(א).

עבור המבנה נשוא הבקשה ומבני בתי כנסת סמוכים, במגרשים 17 ו-19 נדרשים 38 מ"ח + מפרץ הורדה.

מוצע מחוץ לגבולות המגרש בצדו הצפוני, המזרחי והמערבי, 38 מ"ח מתוכם 3 מפרצי הורדה ו-2 חניות נכה.

להכרעת הועדה באם לפטור מ-16 מ"ח הדרושים עבור מעונות היום.

טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה :

שימוש : מעונות יום שטח/כיתות : 636 מ"ר / 5 כיתות תקן : 40 : 1+ מפרץ דרוש : 16 מ"ח + מפרץ מוצע : **0

שימוש : טיפת חלב-מרפאות שטח : 187.8 מ"ר תקן : 20 : 1 דרוש : 10 מ"ח מוצע : 5

שימוש : טיפת חלב-משרדים שטח : 420.2 מ"ר תקן : 35 : 1 דרוש : 12 מ"ח מוצע : 6

שימוש : בייכ קיים שטח : 1,431.9 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 30 מ"ח מוצע : 15

ת.ב. 1993/37.2

שימוש : תוספת לבייכ קיים שטח : 181.43 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 4 מ"ח מוצע : 2

ת.ב. 1993/37.3

שימוש : בייכ עתידי שטח : 540 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 11 מ"ח מוצע : 6

שימוש : ספריה שטח : 539.31 מ"ר תקן : 80 : 1 דרוש : 7 מ"ח מוצע : 4

*הקלה 50% לפי קרבה לרכבת קלה (קו כחול)

**עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 24/04/2025 :

"אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור הוועדה. עבור מעון יום, טיפת חלב וספריה דרוש 45 מ"ח בתקן חניה מלא 5166 לאחר הפחתת התקן עפ"י שלביות ביצוע של רק"ל ובהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין חניות עבור מעונות יום...

סה"כ דרוש לאחר ההפחתות 15 מ"ח, בנוסף דרוש 23 מ"ח נוספים (לאחר הפחתת תקן רק"ל) עבור בתי כנסת קיימים בתחום השטח החוס ועבור ביכ"ס עתידי (עפ"י התב"ע) סה"כ דרוש 38 מ"ח. מוצע 38 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לשימושים המבוקשים בהתאם למאוסר

בתב"ע מתוכם 3 עמדות הורדה והעלאה בשעות עבור מעונות היום ו-2 חניות עבור נכים

אישור מתאריך 05/02/2025 מבוטל".

להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום, מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח עבור מעונות יום.

3(א) בסעיף זה יפורטו השימושים הקיימים, המוצעים והעתידיים במגרשים 17,19,20 וכן מקומות החנייה הנדרשים עבור כל שימוש :

עבור מעון יום 5 כיתות, נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה- מבוקש פטור.

עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה 50% בגין קרבה לרק"ל (קו כחול) :

עבור טיפת חלב-מרפאות בשטח של 187.8 מ"ר, נדרש 10 מ"ח, לאחר הקלה : 5 מ"ח .

עבור טיפת חלב- משרדים בשטח של 420.2 מ"ר, נדרש 12 מ"ח. לאחר הקלה : 6 מ"ח .

עבור ספרייה בשטח של 539.31 מ"ר, נדרש 7 מ"ח לאחר הקלה : 4 מ"ח . (בטבלת מאזן החניה לא צוין שטח הספרייה).

עבור ביי"כ קיים במגרש 17 (ת.ב. 1993/37.2), בשטח של 1,431.9 מ"ר, נדרש 30 מ"ח.

לאחר הקלה : 15 מ"ח .

עבור תוספת לביי"כ במגרש 17 (ת.ב. 1993/37.3), בשטח של 181.43 מ"ר, נדרש 4 מ"ח.

לאחר הקלה : 2 מ"ח .

עבור ביי"כ עתידי במגרש 19 בשטח מוערך של כ-540 מ"ר (לפי התב"ע), נדרש 11 מ"ח.

לאחר הקלה : 6 מ"ח .

סה"כ נדרשות 90 מ"ח ולאחר פטור ממ"ח בגנ"י והקלה של קרבה לרק"ל 50%,

נדרשים 38 מ"ח.

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :

הקלה מסעיף 5 שבתכנית 454370 בדבר תוספת 2 קומות בכפוף לסעיף 2(8) בתקנות התכנון והבניה.

ניוד שטח עיקרי ממעל אל מתחת למפלס הקרקע בשטח של כ-90 מ"ר .

הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר תכנית מוצעת של כ-55%.

הקלה מסעיף 5 שבהוראות התכנית 459370 בדבר גובה המבנה.

תום מועד להגשת התנגדויות : 17/12/2024.

התנגדויות : לאחר פרסום הוגשו 4 התנגדויות :

התנגדות ע"י גב' חנה מלכא הטוענת לכך שהמבנה המוצע יוריד את ערך הדירות ויביא עומס, רעש וחסימה של אור ואויר. נכס המתנגדת גב' מלכא, נמצא במרחק של כ-25 מ' ממבנה הציבור המתוכנן.

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת

התנגדות ע"י מר יעקב קנפו הטוען לעניין חוסר במקומות חנייה וכן להיזק ראייה ופגיעה בפרטיות ובאיכות החיים. – הוגשה הסרת התנגדות ביום 30/9/2025, עודכן במע' העירונית.

התנגדות ע"י מר חיים וינר, המשמש גבאי ב"כ 'מקור ברכה' הסמוך, מר וינר מבקש התחשבות וכן תיאום מול בתי הכנסת ע"מ שלא ייפגעו דרכי הגישה למקום. לאחר שיחה מול ענת קליינמן לטענתו יסיר את התנגדותו טרם התקבלה הסרת התנגדות רשמית.

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד

התנגדות שהוגשה ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' הטוענים לכך שהמבנה המוצע- פוגע במבנה ב"כ הקיים ובגישה אליו, יוצר עומסים כבדים והיזק ראייה ואינו מתאים לאופי השכונה. הוגשה הסרת התנגדות ע"י עו"ד אלעד הלוי בשם עמותת 'מאורות משה' ביום 29/10/2025, עודכן במע' העירונית.

מענה מעורך הבקשה לטענות שהועלו :

מדובר בהתנגדות של דירה ה נמצאת במרחק של כביש דו מסלולי עם חניות משני צדדים ומדרכות לפחות במרחק של 25 מטר ממבנה הציבור. התב"ע מאושרת ואלו הקלות מהתוכנית. בנוגע לגודל המבנה התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר, מבנה שעונה על צרכי השכונה הנוכחים, ההצעה הנוכחית היא אופטימלית ומתחשבת בסביבה.

מיקום הדירה הוא באותו צד של ההתנגדות הקודמת, מרחק של יותר מ 25 מטר מהמבנה אין פגיעה באור או באוויר ביחס לגובה קיים בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר.

הכניסה למרתף לא נפגעת ויפותח שביל מעבר לירידה. יש תב"ע קימת למבני ציבור לא ברור מהם הטעמים הלא ברורים. ה כ יס ה ל ב ית הכנסת היא דרך המגרש המיועד למבנה ציבור אנחנו מסדירים את הגישה. כיום קיימים במגרש מבנים מאולתרים. גובה של 9.6 מטר כבר נקבע, מבנה בנוי על קווי הבניין כשבכל מקרה החזית תוכננה להיות לכיוון בית הכנסת. הגדלת הזכויות בקומת הקרקע מאפשרת הקמה של עוד 2 מעונות יום בחלוקה של 3 מעונות בקרקע 21 בקומה נוספת. ומבואת כניסה מכיוון בית הכנסת, מדובר בשטח מינימלי הנדרש. לכן גם ניתן לבנות את הקומות העליונות בתכנית קטנה יותר. כמו כן ניתן לראות שבקומת הקרקע הרחבנו את מעבר הכניסה ביחס למה שתוכנן בתוכנית הבינוי בתב"ע. כמו כן התקנון מאפשר לבנות שטח של 3700 מ"ר סה"כ שטח שלא ניתן להכיל בשלש קומות. ההצעה שלנו היא לבנות כ 2600 מ"ר.

להכרעת הוועדה -

לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ילדים ומעונות יום, מבוקש מהוועדה לפטור מ-16 מ"ח עבור מעונות יום.

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.