

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0142.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בניין מגורים בן 8 קומות עם 14 יח"ד וקומת חניה תת קרקעית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באמונה עיר המוריה בע"מ ישראל זעירא
עורך הבקשה	אדריכל גולן אילן
מתכנן השלד	מהנדס עבאדי יהונתן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, גבעת המטוס גבעת המטוס מגרש 181.

גוש	חלקה	בשלמות
30287	114	כן
30287	59	לא
30287	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14295	תחילת תוקף	01/12/2014			
979336	תחילת תוקף	30/12/2022			

תאור הבקשה

בשכונת גבעת המטוס במגרש מס' 181 על פי תב"ע 979336 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות ע"ג קומת חניה תת"ק סה"כ 14 יח"ד, במתחם מוצע בינוי נוסף המבוקש בתיק 2024/141 ובתיק 2024/579.

מסמכי התכנית :

במקום חלות 2 תב"עות : תב"ע מקורית 14295 ותב"ע נוספת שחלה עליה 979336

תב"ע 979336 – הוספת שטחי בניה, קומות, קביעות הוראות פיתוח, התרת הבלטת גזוזטראות ועוד, לציין כי תב"ע זו נוצרה על מנת להשלים ליקויים אשר הקשו על מימוש תכנית המקורית 14295

תב"ע 14295 הופקדה בתאריך 28.12.2011 ותחילת תוקף בתאריך 01.12.2014

תב"ע 979336 הופקדה בתאריך 31.05.2022 ותחילת תוקף בתאריך 30.12.2022

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 א, י"ב (בתב"ע 14295) : מס' הקומות המרבי וגובה הבניה, קווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח ועם התרה של סטייה עד 1 מ'

סעיף 6.4.15 : תנאי למתן היתר בניה ראון בכל מתחם לבינוי ופיתוח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית. – הוגשו נספחים בהתאם והבקשה תיבדק על פיהם

נספחי הבינוי מחייבים לעניין : קווי בניין, מס' קומות מפלס ה-0.00 וגובה מרבי.

תכנית בינוי ופיתוח

סעיף 6.4 א' 15 בתב"ע 14295 : "תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מתחם לבינוי ופיתוח (ראה סעיף 4.1.2. י"ד לעיל) יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית " נערכה תכנית בינוי הבקשה נבדקה על פיה

פרסום :

לא בוצע הליך פרסום במסגרת פתיחת התיק

במהלך בחינת התיק נדרש לצאת לפרסום

בתאריך 26.11.2025 פורסמה הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 20% במספר היח"ד המאושרות בתכנית - עבור שיפור תכנוני

הקלה מהוראות התוכנית הערה ז' לסעיף 5 טבלת השטחים לאפשר ניוו יחידות דיור והגדלת סך היח"ד במתחם.

עד תום מועד להגשת התנגדות לא התקבלה התנגדות לבקשה.

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 1- מוצעת קומת חניון תת"ק

קומת קרקע- בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מערבית, מוצעים מחסנים- לא ניתן להציע מחסנים בחזית ע"ק – יש לבטל, מוצעת יח"ד אחת בקומה.

קומה 1-6 מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומה 7- מוצעת יח"ד אחת.

קומה 8- מוצעת קומת הגג לבניין .

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 14 יח"ד

סטיה ניכרת

הוראות תכנית 14295 בסעיף 4.1.2 א' י"ב קובע סטיה ניכרת לעניין :

מס' קומות

גובה הבניה

קווי בניין

מפלס הכניסה

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מס' קומות- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 1.4.2.א'י"ב(1) : "מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל תא שטח, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם תחשב כסטיה ניכרת"

מותר על פי טבלה 5 : 8 מעל הכניסה הקובעת ו 2- מתחת לכניסה הקובעת

מוצע 8 קומות מעל הכניסה הקובעות וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, במסגרת המותר.

גובה הבניה- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 1.4.2.א'י"ב(1) : "מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל תא שטח, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם תחשב כסטיה ניכרת כקבוע בתקנות"

מותר ע"פ טבלה 5 : 27.7 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע : +96.42 מפלס גג ומעליו חדר גג עד לגובה 28.08 מ' - במסגרת המותר

מיקום / קווי בניין- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 1.4.2.א'י"ב(2) : קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין ייחשב סטיה ניכרת."

בתב"ע 979336 סעיף 6.1ה"2) : "פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא. ניתן יהיה לתכנן את קומות החניה תוך ניצול הפרשי טופוגרפיה . במקרים אלו הפתרון התכנוני ייקבע עם מה"ע או מי מטעמו... באופן שלא יותר כלל מופע על קרקעי של החניון כלפי הרחוב, מלבד הכניסה לחניה".

בתב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א' : "יותר קווי בניין מירביים תת קרקעיים אפס לצורך הקמת חנייה תת קרקעית, ובתנאי שקומת החניה כאמור, נמצאת מתחת למפלס הקרקע הסופי של תאי השטח המצרניים".

תב"ע 979336 סעיף 6.1 ד. קווי בנין : 1. קווי הבנין המירביים בכל אחד מתאי השטח שבתכנית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום 2. תותר הבלטת גזוטרואות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח או

2.0 מ' הקטן מביניהם. הבלטה זו לא תיחשב כשינוי קווי בניין או לצמצום המרווח.

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין המותרים - חניה עד קו בניין אפס והבלטת גזוזטראות מקו בניין קדמי ב 20 ס"מ, במסגרת המותר.

מפלס הכניסה - סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'י"ב(3) : "מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00) בכל תא שטח. המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגבהה שלו (למעט התרת סטייה של עד 1 מ', ממנו לעת מתן היתר בניה) תחשב סטייה ניכרת.

סעיף 4.1.2.א'ד : "מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-2 והינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטייה של עד 1 מ' ממנו לעת מתן היתר בניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל המצוין בנספח 1 ישתנה לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה-0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספח מס' 1 כאמור.

סעיף 6.1 ז' "מפלס הכניסה ייקבע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה ע"פ תכנון מפורט של הדרך ובתיאום אגף תושיה"

ע"פ נספח הבינוי מותר מפלס $0.00 = 785.00 +$ כאשר המדרכה מוצעת במפלס $784.07 +$, מוצע : 0785.1 , כאשר מפלס המדרכה הסמוכה $784.70 +$ מוצע בטווח הגמישות המותרת.

מס' יח"ד

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'ג : "מס' יח"ד בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בסעיף 5"

ע"פ טבלה 5 מותר : 11 יח"ד מוצע : 14 יח"ד

הערה ז' מתחת לטבלה 5 בתב"ע 979336 : "תותר, לעת מתן היתר בניה, ניווד שטחי בניה ו/או יח"ד בין תאי שטח סמוכים באותו מתחם, ובלבד שסך שטחי הבניה ו/או סך יחידות הדיור במתחם, כפי שנקבע בתכנית 14295 לא ישתנה."

פורסמה הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 20% במספר היח"ד המאושרות בתכנית - עבור שיפור תכנוני הקלה מהוראות התוכנית הערה ז' לסעיף 5 טבלת השטחים לאפשר ניווד יחידות דיור והגדלת סך היח"ד במתחם. במסגרת המותר

תמהיל יח"ד

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'ג : "יובטח לעת מתן היתר בניה כי גודלן של 20% מסך יח"ד בכל מתחם לא יעלה על 100 מ"ר מירבי ליח"ד במטרה לאפשר תמהיל מגוון של יח"ד".

מוצעות 12 יח"ד מתחת ל100 מ"ר.

תכסית

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'ז') : "תכסית הבניה המרבית מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח תא השטח. תכסית הבניה המרבית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח".

תכסית תת"ק מוצעת- 92.32% משטח המגרש

סעיף 6.1 ח' "תותר תכסית בניה מירבית תת"ק של עד 100% ובלבד שבתכסית תת"ק העולה על 85% מתא השטח יוצג פתרון הידרולוגי להחדרת מי נגר"- התקבל אישור איכה"ס.

תכסית ע"ק מוצעת עד 32.59% משטח המגרש- במסגרת המותר

חניה

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'4) : "החניה תהיה תת קרקעית בלבד. קומות החניה לא תבלוטנה מעל מפלס הקרקע של תאי השטח הסמוכים. אופציה נוספת לחניה מקורה שאינה תת קרקעית בחלק האחורי של המגרש.

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'5) : "תותר תוספת של קומה לעת מתן היתר ובלבד שמס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף".

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'6) : "תותר כניסה משותפת לחנייה תת קרקעית לכמה תאי שטח מצרניים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'9) : "גובה קומת החניה תהיה עד 2.20 מ' למעט מקרים חריגים הנובעים מתנאים טופוגרפיים בהם הגובה יהיה מעל 2.20 מ' ועד 2.80 מ' באישור מהנדס העיר".

לבניין מוצעת חניה תת"ק בקומה 1-, גובה קומה 3.55 מ' – יש להתאים להוראות התכנית.

שטחי בניה

ע"פ טבלה 5 תב"ע 979336 :

עיקרי ע"ק מותר : 1008 מ"ר מוצע : 1224.30 מ"ר חריגה : 216.3 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 297.5 מ"ר מוצע : 496.99 מ"ר חריגה : 199.49 מ"ר

שרות ת"ק מותר : 275 מ"ר מוצע : 605.79 מ"ר חריגה : 330.79 מ"ר

הערה א' לטבלת השטחים בתב"ע 979336 : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניה תת-קרקעית"

הערה ב' לטבלת השטחים בתב"ע 979336 : שטחי החניה יקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף לעת מתן היתר הבניה בשטח.

הערה ז' מתחת לטבלה 5 בתב"ע 979336 : "תותר, לעת מתן היתר בניה, ניווד שטחי בניה ו/או יח"ד בין תאי שטח סמוכים באותו מתחם, ובלבד שסך שטחי הבניה ו/או סך יחידות הדיור במתחם, כפי שנקבע בתכנית 14295 לא ישתנה."

חריגות בשטחי בניה יקוזזו ע"ח יתרת שטחים בתיק 2024/579

יש להציג תמהיל שטחי בניה עבור מגרשים סמוכים המוכיח כי לא מוצעת חריגה בשטחי בניה.

מרפסות

הערה ה' לטבלת השטחים בתב"ע 979336 קובע כי: "תותר לעת מתן היתר בניה תוספת שטחי בניה עבור מרפסות זיז בהתאם לתקנות, קרי עד לשטח של 12 מ"ר בממוצע לדירה בבניין ולא יותר מ-14 מ"ר לדירה.

מוצעות מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר יש לצמצם

מוצע: 164.49 מ"ר מרפסות מקורות ו 45.97 מ"ר מרפסות לא מקורות מוצע

יש להציג תמהיל שטחי מרפסות המוכיח כי שטח עומד בין 12 ל-14 מ"ר

מרפסות סוכה

תב"ע 979336 סעיף 6.1.1: "לעת מתן היתר בניה, יתוכננו מרפסות סוכה בכל בנין מגורים שבתכנית באמצעות מרפסות זיז, מרפסות גג וחצרות, ובהיקף שלא יפחת מ-25%-20% מסך יחידות הדיור שבבנין." – מוצעות 7 מרפסות סוכה בבנין המהוות 50% מסך יח"ד.

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2.ב': זיקת הנאה: "השטח המסומן בתשריט בשלושה קווים אלכסוניים מקבילים בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת תא שטח מס' 153 ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח תא שטח מס' 154 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון מבין תאי שטח מס' 153 ו-154. שטח זה יפותח באופן שיובטח מעבר לרכב בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח."

לא רלוונטי לבקשה זו

אשפה

תב"ע 979336 : סעיף 6.1.ט': "אצירת אשפה תהיה בחדר בנוי בתחום קווי הבניין. במקרים מיוחדים בלבד ולאחר שהוכח שלא ניתן למקם את חדר האשפה כחלק מהבנין, ניתן יהיה למקם חדר אשפה בגבול המגרש הצידי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במקרה הנ"ל חדר האשפה ימוקם באופן מוצנע בטופוגרפיה ובקירות הפיתוח."

חדר אשפה מוצע בקומת הקרקע.

חדרי טרנספורמציה

תב"ע 979336 : סעיף 6.1.י': "חדרי הטרנספורמציה יוצעו בתת הקרקע במבני המגורים שבתכנית. במידה ויתברר, לעת מתן היתר הבניה, כי לא ניתן למקם חדר שנאים במגרש מגורים ספציפי, ניתן יהיה למקמו במגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" שאושרו בתכנית מק, 14295/ בכפוף לקבלת הסכמה ואישור לכך ממהנדס העיר או מי מטעמו."

לא נדרש חדר טרנספורמציה בהתאם לאישור חח"י

קירות תמך

תב"ע 979336 : סעיף 16.1' : " גובה קירות תמך בין מגרשים באותו מתחם לא יעלה על 6.0 מ' ובתנאי שגובה הגדרות במגרשים באותו מתחם לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי מגרשים במתחמים סמוכים, ביחס למפלסי קק"ט." – יש להציג פריסת גדרות המוכיח עמידה בהוראה זו.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומת החניון ובקומת הכניסה - לא ניתן לתכנן מחסנים בע"ק - יש לבטלם הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 14 מחסנים.

שלביות הביצוע

סעיף 6.4'א' בתב"ע 14295 : "תנאי למתן היתר בניה לכל 10% מהמגרשים הוא קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל מתוכננים מיבני ציבור ושצ"פים הנותנים מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם מגרשים" – יידרש אישור מח' מדיניות התכנון

סעיף 6.4'א' בתב"ע 14295 : "מתן היתר איכלוס לכל 10% מהמגרשים יותנה בהשלמת פיתוח השטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ באופן שיתן מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם המגרשים. בטרם מתן היתר איכלוס יינתן אישור בכתב ממהנדס העיר ירושלים בו יצוין כי קוימו הוראות התכנית בעניין זה". – תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור מה"ע להוראה הנ"ל

סעיף 6.4'א' 12 בתב"ע 14295 : הסכם פיתוח : "תנאי למתן היתר בניה ראשון במקרקעין בניהול מנהל מקרקעי ישראל יהא חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים"

מי נגר

סעיף 6.10 בתב"ע 14295 : החדרת מי נגר לתת הקרקע "במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למיבנים – תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע". – יש להציג סכמה המציגה עמידה בהוראות הסעיף.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "באמונה" ע"י ייפוי כוח במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 01.07.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 01.07.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 15.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 26.05.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתנאים מתאריך 14.09.2025

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 30.06.2025

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 979336 תחילת תוקף : 30/12/2022 ייעוד הקרקע : בשכונת גבעת המטוס במגרש מס' 181 על פי תב"ע 979336 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות ע"ג קומת חניה תת"ק סה"כ 14 יח"ד , במתחם מוצע בינוי נוסף המבוקש בתיק 2024/141 ובתיק 2024/579. תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה מהוראות התוכנית בדבר תוספת 20% במספר היחיד המאושרות בתכנית - עבור שיפור תכנוני. הקלה מהוראות התכנית הערה ז' לסעיף 5 טבלת השטחים לאפשר ניווד יחידות דיור והגדלת סך היחיד במתחם	02/12/2025	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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
16	דיון בוועדה בתיק 2024/579
17	אישור סופי אד' העיר
18	מכתב תיאום מחברת ניהול פרויקט גבעת המטוס תיאום מיקום כניסה ואבו עליה לרחב עם תכנון גבעת המטוס

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0141.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בניין מגורים בן 8 קומות עם 14 יח"ד וקומת חניה תת קרקעית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה באמונה עיר המוריה בע"מ ישראל זעירא
עורך הבקשה	אדריכל גולן אילן
מתכנן השלד	מהנדס עבאדי יהונתן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, גבעת המטוס גבעת המטוס מגרש 172.

גוש	חלקה	בשלמות
30287	117	לא
30287	37	לא
30287	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14295	תחילת תוקף	01/12/2014			
5834	תחילת תוקף	18/11/2011			
979336	תחילת תוקף	30/12/2022			

תאור הבקשה

2024/141

בשכונת גבעת המטוס במגרש מס' 172 על פי תב"ע 979336 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות ע"ג קומת חניה תת"ק סה"כ 14 יח"ד, במתחם מוצע בינוי נוסף המבוקש בתיק 2024/142 ובתיק 2024/579.

מסמכי התכנית :

במקום חלות 2 תב"עות : תב"ע מקורית 14295 ותב"ע נוספת שחלה עליה 979336

תב"ע 979336 – הוספת שטחי בניה, קומות, קביעות הוראות פיתוח, התרת הבלטת גזוזטראות ועוד, לציין כי תב"ע זו נוצרה על מנת להשלים ליקויים אשר הקשו על מימוש תכנית המקורית 14295

תב"ע 14295 הופקדה בתאריך 28.12.2011 ותחילת תוקף בתאריך 01.12.2014

תב"ע 979336 הופקדה בתאריך 31.05.2022 ותחילת תוקף בתאריך 30.12.2022

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 א, י"ב (בתב"ע 14295): מס' הקומות המרבי וגובה הבניה, קווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח ועם התרה של סטייה עד 1 מ'

סעיף 6.4.15: תנאי למתן היתר בניה ראון בכל מתחם לבינוי ופיתוח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית. – הוגשו נספחים בהתאם והבקשה תיבדק על פיהם

נספחי הבינוי מחייבים לעניין: קווי בניין, מס' קומות מפלס ה-0.00 וגובה מרבי.

תכנית בינוי ופיתוח

סעיף 6.4 א' 15 בתב"ע 14295: "תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מתחם לבינוי ופיתוח (ראה סעיף 4.1.2. י"ד לעיל) יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור הוועדה המקומית " נערכה תכנית בינוי הבקשה נבדקה על פיה

פרסום:

לא בוצע הליך פרסום במסגרת פתיחת התיק

במהלך בחינת התיק נדרש לצאת לפרסום

בתאריך 26.11.2025 פורסמה הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 20% במספר היח"ד המאושרות בתכנית - עבור שיפור תכנוני

הקלה מהוראות התוכנית הערה ז' לסעיף 5 טבלת השטחים לאפשר ניוו יחידות דיור והגדלת סך היח"ד במתחם.

עד תום מועד להגשת התנגדות לא התקבלה התנגדות לבקשה.

פרוט הבניה המוצעת:

קומה 1- מוצעת קומת חניון תת"ק

קומת קרקע- בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מערבית, מוצעים מחסנים- לא ניתן להציע מחסנים בחזית ע"ק – יש לבטל, מוצעת יח"ד אחת בקומה.

קומה 6-1 מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומה 7- מוצעת יח"ד אחת.

קומה 8- מוצעת קומת הגג לבניין.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סטיה ניכרת

הוראות תכנית 14295 בסעיף 4.1.2 א' י"ב קובע סטיה ניכרת לעניין :

מס' קומות

גובה הבניה

קווי בניין

מפלס הכניסה

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מס' קומות- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 1.4.2 א'י"ב(1) : "מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל תא שטח, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם תחשב כסטיה ניכרת"

מותר על פי טבלה 5 : 8 מעל הכניסה הקובעת ו 2- מתחת לכניסה הקובעת

מוצע 8 קומות מעל הכניסה הקובעות וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, במסגרת המותר.

גובה הבניה- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 1.4.2 א'י"ב(1) : "מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל תא שטח, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם תחשב כסטיה ניכרת כקבוע בתקנות"

מותר ע"פ טבלה 5 : 27.7 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע : +96.42 מפלס גג ומעליו חדר גג עד לגובה 28.08 מ' - במסגרת המותר

מיקום / קווי בניין- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 1.4.2 א'י"ב(2) : קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין ייחשב סטיה ניכרת."

בתב"ע 979336 סעיף 6.1 ה' (2) : "פתרון החנייה יוצע בתת הקרקע באופן מלא. ניתן יהיה לתכנן את קומות החניה תוך ניצול הפרשי טופוגרפיה. במקרים אלו הפתרון התכנוני ייקבע עם מה"ע או מי מטעמו... באופן שלא יותר כלל מופע על קרקעי של החניון כלפי הרחוב, מלבד הכניסה לחניה".

בתב"ע 14295 סעיף 4.1.2 ו' : "יותרו קווי בניין מירביים תת קרקעיים אפס לצורך הקמת חנייה תת קרקעית, ובתנאי שקומת החניה כאמור, נמצאת מתחת למפלס הקרקע הסופי של תאי השטח המצרניים".

תב"ע 979336 סעיף 6.1 ד. קווי בנין : 1. קווי הבנין המירביים בכל אחד מתאי השטח שבתכנית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום 2. תותר הבלטת גוזזטראות מקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מהמרווח או 2.0 מ' הקטן מביניהם. הבלטה זו לא תיחשב כשינוי קווי בניין או לצמצום המרווח.

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין המותרים- חניה עד קו בניין אפס והבלטת גזוזטראות מקו בניין קדמי ב 20 ס"מ, במסגרת המותר.

מפלס הכניסה- סטיה ניכרת

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'י"ב)3 : "מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00) בכל תא שטח. המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגבהה שלו (למעט התרת סטייה של עד 1 מ', ממנו לעת מתן היתר בניה) תחשב סטייה ניכרת.

סעיף 4.1.2.א'ד : "מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-2 והינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטייה של עד 1 מ' ממנו לעת מתן היתר בניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל המצוין בנספח 1 ישתנה לאור האמור לעיל, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה-0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספח מס' 1 כאמור.

סעיף 6.1 ז' "מפלס הכניסה ייקבע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה ע"פ תכנון מפורט של הדרך ובתיאום אגף תושיה"

ע"פ נספח הבינוי מותר מפלס $0.00 = +784.00$ כאשר המדרכה מוצעת במפלס $+782.92$, פער של 1.08 מ' מוצע: $+785.14$, כאשר מפלס המדרכה הסמוכה $+784.70$ המהווה הפרש 0.44 מ' מעל

מוצע בטווח הגמישות המותרת.

מס' יח"ד

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'ג : "מס' יח"ד בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בסעיף 5"

ע"פ טבלה 5 מותר: 12 יח"ד מוצע: 14 יח"ד

הערה ז' מתחת לטבלה 5 בתב"ע 979336 : "תותר, לעת מתן היתר בניה, ניווד שטחי בניה ו/או יח"ד בין תאי שטח סמוכים באותו מתחם, ובלבד שסך שטחי הבניה ו/או סך יחידות הדיור במתחם, כפי שנקבע בתכנית 14295 לא ישתנה."

פורסמה הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 20% במספר היח"ד המאושרות בתכנית - עבור שיפור תכנוני הקלה מהוראות התוכנית הערה ז' לסעיף 5 טבלת השטחים לאפשר ניווד יחידות דיור והגדלת סך היח"ד במתחם. במסגרת המותר

תמהיל יח"ד

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'ג : "יובטח לעת מתן היתר בניה כי גודלן של 20% מסך יח"ד בכל מתחם לא יעלה על 100 מ"ר מירבי ליח"ד במטרה לאפשר תמהיל מגוון של יח"ד".

מוצעות 12 יח"ד מתחת ל100 מ"ר.

תכסית

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'ז) : "תכסית הבניה המרבית מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח תא השטח.

תכסית הבניה המרבית התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח תא השטח".

תכסית תת"ק מוצעת- 92.32% משטח המגרש

סעיף 6.1 ח' "תותר תכסית בניה מירבית תת"ק של עד 100% ובלבד שבתכסית תת"ק העולה על 85% מתא השטח יוצג פתרון הידרולוגי להחדרת מי נגר"- התקבל אישור איכה"ס.

תכסית ע"ק מוצעת עד 39.01% משטח המגרש- במסגרת המותר

חניה

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'): "החניה תהיה תת קרקעית בלבד. קומות החניה לא תבלוטנה מעל מפלס הקרקע של תאי השטח הסמוכים. אופציה נוספת לחניה מקורה שאינה תת קרקעית בחלק האחורי של המגרש.

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'): 5: "תותר תוספת של קומה לעת מתן היתר ובלבד שמס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף".

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'): 6: "תותר כניסה משותפת לחנייה תת קרקעית לכמה תאי שטח מצרניים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

תב"ע 14295 סעיף 4.1.2.א'(ח'): 9: "גובה קומת החניה תהיה עד 2.20 מ' למעט מקרים חריגים הנובעים מתנאים טופוגרפיים בהם הגובה יהיה מעל 2.20 מ' ועד 2.80 מ' באישור מהנדס העיר".

לבניין מוצעת חניה תת"ק בקומה 1-, גובה קומה 3.05 מ' – יש להתאים להוראות התכנית.

שטחי בניה

ע"פ טבלה 5 תב"ע 979336 :

עיקרי ע"ק מותר: 1030 מ"ר מוצע: 1225.54 מ"ר חריגה: 195.54 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 313.8 מ"ר מוצע: 497.68 מ"ר חריגה: 183.88 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 300 מ"ר מוצע: 617.64 מ"ר חריגה: 317.64 מ"ר

הערה א' לטבלת השטחים בתב"ע 979336: "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניה תת-קרקעית"

הערה ב' לטבלת השטחים בתב"ע 979336: שטחי החניה יקבעו לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף לעת מתן היתר הבניה בשטח.

הערה ז' מתחת לטבלה 5 בתב"ע 979336: "תותר, לעת מתן היתר בניה, ניווד שטחי בניה ו/או יח"ד בין תאי שטח סמוכים באותו מתחם, ובלבד שסך שטחי הבניה ו/או סך יחידות הדיור במתחם, כפי שנקבע בתכנית 14295 לא ישתנה."

חריגות בשטחי בניה יקוזזו ע"ח יתרת שטחים בתיק 2024/579

יש להציג תמהיל שטחי בניה עבור מגרשים סמוכים המוכיח כי לא מוצעת חריגה בשטחי בניה.

מרפסות

הערה ה' לטבלת השטחים בתב"ע 979336 קובע כי: "תותר לעת מתן היתר בניה תוספת שטחי בניה עבור מרפסות זיז בהתאם לתקנות, קרי עד לשטח של 12 מ"ר בממוצע לדירה בבניין ולא יותר מ-14 מ"ר לדירה.

מוצעות מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר יש לצמצם

מוצע: 45.72 מ"ר מרפסות מקורות ו 161.81 מ"ר מרפסות לא מקורות מוצע

יש להציג תמהיל שטחי מרפסות המוכיח כי שטח עומד בין 12 ל-14 מ"ר

מרפסות סוכה

תב"ע 979336 סעיף 6.1.1: "לעת מתן היתר בניה, יתוכננו מרפסות סוכה בכל בנין מגורים שבתכנית באמצעות מרפסות זיז, מרפסות גג וחצרות, ובהיקף שלא יפחת מ-25%-20% מסך יחידות הדיור שבבנין." – מוצעות 7 מרפסות סוכה בבניין המהוות 50% מסך יח"ד.

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2.ב': זיקת הנאה: "השטח המסומן בתשריט בשלושה קווים אלכסוניים מקבילים בצבע אדום, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת תא שטח מס' 153 ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח תא שטח מס' 154 ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון מבין תאי שטח מס' 153 ו-154. שטח זה יפותח באופן שיובטח מעבר לרכב בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח."

לא רלוונטי לבקשה זו

אשפה

תב"ע 979336 : סעיף 6.1.ט': "אצירת אשפה תהיה בחדר בנוי בתחום קווי הבניין. במקרים מיוחדים בלבד ולאחר שהוכח שלא ניתן למקם את חדר האשפה כחלק מהבנין, ניתן יהיה למקם חדר אשפה בגבול המגרש הצידי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במקרה הנ"ל חדר האשפה ימוקם באופן מוצנע בטופוגרפיה ובקירות הפיתוח."

חדר אשפה מוצע בקומת הקרקע.

חדרי טרנספורמציה

תב"ע 979336 : סעיף 6.1.י': "חדרי הטרנספורמציה יוצעו בתת הקרקע במבני המגורים שבתכנית. במידה ויתברר, לעת מתן היתר הבניה, כי לא ניתן למקם חדר שנאים במגרש מגורים ספציפי, ניתן יהיה למקמו במגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" שאושרו בתכנית מק, 14295/ בכפוף לקבלת הסכמה ואישור לכך ממהנדס העיר או מי מטעמו."

לא נדרש חדר טרנספורמציה בהתאם לאישור חח"י

קירות תמך

תב"ע 979336 : סעיף 16.1' : " גובה קירות תמך בין מגרשים באותו מתחם לא יעלה על 6.0 מ' ובתנאי שגובה הגדרות במגרשים באותו מתחם לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי מגרשים במתחמים סמוכים, ביחס למפלסי קק"ט." – יש להציג פריסת גדרות המוכיח עמידה בהוראה זו.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומת החניון ובקומת הכניסה - לא ניתן לתכנן מחסנים בע"ק - יש לבטלם הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 14 מחסנים.

שלביות הביצוע

סעיף 6.4'א' בתב"ע 14295 : "תנאי למתן היתר בניה לכל 10% מהמגרשים הוא קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו במקביל מתוכננים מיבני ציבור ושצ"פים הנותנים מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם מגרשים" – יידרש אישור מח' מדיניות התכנון

סעיף 6.4'א' בתב"ע 14295 : "מתן היתר איכלוס לכל 10% מהמגרשים יותנה בהשלמת פיתוח השטחים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ באופן שיתן מענה לצרכי התושבים העתידיים להתגורר באותם המגרשים . בטרם מתן היתר איכלוס יינתן אישור בכתב ממהנדס העיר ירושלים בו יצוין כי קוימו הוראות התכנית בעניין זה." – תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור מה"ע להוראה הנ"ל

סעיף 6.4'א' בתב"ע 14295 : הסכם פיתוח : "תנאי למתן היתר בניה ראשון במקרקעין בניהול מנהל מקרקעי ישראל יהא חתימת הסכם פיתוח עם עיריית ירושלים בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים"

מי נגר

סעיף 6.10 בתב"ע 14295 : החדרת מי נגר לתת הקרקע "במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למיבנים – תישאר טבעית או ש ה כיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע". – יש להציג סכמה המציגה עמידה בהוראות הסעיף.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "באמונה" ע"י ייפוי כוח במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 01.07.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 01.07.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 15.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 26.05.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתנאים מתאריך 14.09.2025

אישור שפי"ע

התקבל אישור שפי"ע בתאריך 30.06.2025

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a

ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 979336 תחילת תוקף : 30/12/2022 ייעוד הקרקע : מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות ע"ג קומת חניה תת"ק בשכונת גבעת המטוס במגרש מס' 172 על פי תב"ע 979336 סה"כ 14 יח"ד , במתחם מוצע בינוי נוסף המבוקש בתיק 2024/142 ובתיק 2024/579. תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת 20% במספר היח"ד המאושרות בתכנית - עבור שיפור תכנוני הקלה מהוראות התוכנית הערה ז' לסעיף 5 טבלת השטחים לאפשר ניוד יחידות דיור והגדלת סך היח"ד במתחם.	02/12/2025	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5

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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	מכתב תיאום מחברת ניהול פרויקט גבעת המטוס תיאום מיקום כניסה ואבו עליה לרחב עם תכנון גבעת המטוס (דרכים)
14	אישור סופי אד' העיר
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	דיון בוועדה בתיק 2024/579

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0312.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	דהומי 8 - הקמת 2 מבנים חדשים ל-161 יחידות דיור, מסחר, תעסוקה, מרפאות, ומבני ציבור במסגרת פינוי בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יהודה רחמים חברה לבניין
עורך הבקשה	אדריכל וייסבאום מטיאס
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	88

כתובת האתר

דהומי 8, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
699587	תחילת תוקף	16/01/2024			

תאור הבקשה

בשכונת קריית מנחם ברחוב דהומי 8,

מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי, הריסת המבנה הקיים ובניית שני מבני מגורים בני 10 ו- 20 קומות ו- 161 יח"ד הכוללים שימוש למגורים, חזית מסחרית, תעסוקה ושטח ציבורי לפי תב"ע 699587.

בתאריך 26.3.25 - הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

בתאריך 18.9.25 - הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים

בתאריך 20.11.25 - התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרת מטעם אד' העיר, מחלקת תנועה והמחלקה לאיכות הסביבה (ראה פירוט מטה תחת סעיף "אישורים שהתקבלו").
על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 699587 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום 15/2/2023 ותחילת תוקפה הינו מיום 16/1/2024.

מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מחייב חלקית לעניין :
גובה בניה מירבי, מיקום מוסדות הציבור ומספר קומות בכל הבניין
למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות התכנית.

פרסום

בתאריך 5.8.2024 במסגרת פתיחת התיק פורסמה ההקלה הבאה :
תוספת 11 יחידות דיור – תוספת של יח"ד מאפשר תמהיל נכון של דירות ותכנון דירות קטנות.

-תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 3.9.2024
הוגשו 2 התנגדויות - ראה פירוט בחוות הדעת.

בתאריך 12.2.2025 הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36
לאחר עדכון התכנית והחדרת עוגנים זמניים לחלקה פרטית.

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך : 6.3.25
לא נוספו מתנגדים לבקשה.

סטייה ניכרת

התכנית כוללת סעיף 6.5 סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. הבניה תותר בתוך תחומי קווי הבניה כמופיע בתשריט התכנית

-קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ומיועדים לקומות 0 ומעלה בבניין מס' 1 ולקומות 1 ומעלה בבניין מס' 2

-קווי הבניין העיליים יהיו כמצוין בתשריט ומיועדים לקומה 1- בבניין מס' 1 ולקומה 0 בבניין מס'

-קווי הבניין התת קרקעיים יהיו כמצוין בתשריט 4. .תתאפשר בניית גגון כניסה לבניינים ולמסחר מחוץ לקווי הבניין.

המוצע תואם למותר

2. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי מס' 1 ובטבלה 5 .

-מגורים

מותר- 20 קומות ע"ק ו-7 קומות ת"ק

-מגורים מותנה

מותר 21- קומות ע"ק

הערה (14) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 21 קומות (1 קומות נוספות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).

מוצע – 21 קומות כמותר.

הערה (14): אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 21 קומות (1 קומות נוספות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).

3. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

המוצע עונה לדרישה

4. מיקום שטחי הבניה המוצעים למסחר בחזית הפונה כלפי רחוב דהומי והיקפם הינם מחייבים .

המוצע עונה לדרישה

5. .כל המרפסות יוקמו בהינף אחד ותיאסר המרת שטחי המרפסות בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין .

המוצע עונה לדרישה

6. מיקום והיקף השטחים הציבורים בבניין 2 לשימוש גן ילדים בקומה 1 ומוסד קהילתי בקומת ה-0 הינם מחייבים. שינוי בשימושים ו/או הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, מהווים סטייה ניכרת מתכנית, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית.

המוצע עונה לדרישה

7. כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.11 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" הינם מחייבות.

המוצע עונה לדרישה

8. סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 ח' (6) המורה על הבטחת כניסה נפרדת ומונגשת למבני הציבור מרחוב דהומי הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית.

המוצע עונה לדרישה

9. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 לפיה :

הבנייה תבוצע בהינף אחד. יותר פיצול היתרים להיתר חפירה ודיפון ו/או להיתר להסדרת מעבר רכב חלופי לתא שטח 2 ו/או להיתרי בניה בנפרד לתא שטח .

הבקשה כוללת את החפירה והבינוי בהינף אחד כנדרש.

פירוט הבניה המוצעת :

קומת מרתף 6-

מוצעת קומה חלקית משותפת לשני הבניינים עבור מועדון דיירים ושטח אחסנה משותף

הגישה אל הקומה הינה ע"י 2 גרעיני המדרגות והמעליות המשותפים.

קומות מרתף 5- עד 1-

מוצעות 5 קומות מרתף משותפות הכוללות :

220 מק"ח עבור מגורים, גני ילדים ושימושים קהילתיים

156 מחסנים,

חדרים טכניים, חדרי אשפה, חדר טרפו מאגרי מים

כניסת רכבים דרך חזית דרום מערבית רח' דהומיי במפלס +0.00 .

קיימים 2 גרעיני מדרגות ומעליות משותפים ממפלס 6- עד למפלס קומת המגורים העליונה

ופיר מעליות נוסף מפלס 1- לשימוש 2 קומות המסחר בלבד.

מפלס כניסה +0.00

מוצעת קומת כניסה מרחוב דהומיי המיועדת לשימוש מסחר, תעסוקה או מרפאות להן מוצעות כניסות עצמאיות .

הקומה כוללת שטח אחסנה וממ"מ .

בנוסף, מוצעות 2 כניסות אל לובי המגורים לגרעיני מדרגות ומעליות משותפים.

וכניסה נגישה ומעלית המובילה אל שטחי הציבור בקומות הגלריה וקומה 1 .

קומת גלריה

מוצע שטח למבנה ציבור המיועד לשימוש מרפאות, קליניקות וכולל ממ"מ .

בנוסף, מתוכנן חדר אשפה חיצוני וכניסה לשטח מסחר בו מתוכננות מדרגות היורדות אל קומת המסחר בקומת הגלריה.

ההגעה אל הקומה ע"י מעלית מקומת הכניסה ועד קומה 1 לשימוש שטחי הציבור.

בניין 1

קומה 1 וגלריה

כניסה דרך חזית צפונית אל לובי כניסה המוביל אל קומת מגורים ומבני ציבור הכוללת :

5 יח"ד דו מפלסיות הכוללות קומת גלריה, מרפסות מקורות וממ"דים.

גן ילדים כולל חצר בשטח 161.17 מ"ר וממ"מ.

קומה 2 עד קומה 9

מוצעות 6 יח"ד בכל קומה, מרפסות מקורות וממ"דים.

קומה 10 עד קומה 19

מוצעות 6 יח"ד בכל קומה, באחת הדירות בכל קומה מוצעת דיורית.

בנוסף מבוקשים מרפסות מקורות וממ"דים.

קומה 20 וקומה 21

מוצעות 2 יח"ד בכל קומה הכוללות קומת גלריה מרפסות גג וממ"דים.

גג עליון

מוצע גג עליון שטוח ועליו מונחים קולטי השמש.

הגישה אל הגג הינה ע"י גרם המדרגות המשותף.

בבניין 1 מוצעות 117 יח"ד

– בניין 2

קומת כניסה עד קומה 7

כניסה דרך חזית צפונית אל לובי כניסה ובו 5 יח"ד בכל קומה, מרפסות מקורות וממ"דים.

קומה 8 וגלריה

מוצעת 4 יח"ד וקומת גלריה הכוללות מרפסות וזיז פתוחות וממ"דים

גג עליון

מוצע גג עליון שטוח ועליו מונחים קולטי השמש.

הגישה אל הגג הינה ע"י גרם המדרגות המשותף.

בבנין 2 מוצעות 44 יח"ד

סה"כ מוצעות 161 יח"ד בשני הבניינים

שטחי בנייה

יותר ניווד שטחים ממעל למפלס ה-0.00 אל מתחת ה 0.00 זאת בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה לא יעלה על סה"כ השטחים המצוינים בטבלה.

להלן פירוט השטחים המותרים בהתאם לטבלה 5.

- מבנים ומוסדות ציבור

שטח עיקרי ע"ק מותר - 320 מ"ר

הערה (1) תותר הקמת אמצעי הגנה או הצללה על חצרות גני הילדים, בהתאם לתקנות ובנוסף לשטחי הבנייה המוצעים.

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 316.02 מ"ר, תואם למותר

שטח שירות ע"ק מותר – 30 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע: 155.79 מ"ר – חורג מהמותר יש לצמצם

מסחר

שטח עיקרי ע"ק מותר - 1,181 מ"ר

הערה (3) שטח זה יהיה בחזית המסחרית כלפי רחוב דהומי. 375

מ"ר מתוך שטח זה הינו עבור גלריה בלבד לקומת המסחר.

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 1,109.63 מ"ר מתוכם 337.62 מ"ר עבור גלריה

תואם למותר

שטח שירות ע"ק מותר – 350 מ"ר

הערה (4) שטח זה הינו שטח שירות למסחר בקומת המסחר.

שטח שירות ע"ק מוצע – 329.56 מ"ר

עומד במותר

-מגורים

שטח עיקרי ע"ק מותר - 14,600 מ"ר

הערה (5) שטחי הבנייה העיקריים כוללים 300 מ"ר עבור מועדון דיירים/מכון כושר, לא יותר ניוד שטחים אלו לשימושים אחרים

סה"כ שטח מוצע – 13,085.25 מ"ר

מתוכו שטח מוצע עבור מועדון דיירים- 232.26 מ"ר. נותרו – 1,515 מ"ר

שטח שירות ע"ק מותר – 5,300 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע – 5,110.04 מ"ר נותרו - 189.96 מ"ר

שטח שירות מוצע בתכנית כ- "מרחב מוגן קומתי" עבור הגדלת הממ"דים מכוח תיקון 163 לחוק: 728.29 מ"ר

יש להציג תמהיל שטחי דירות לצורך הוכחת האמור בהתאם למותר

שטח שירות ת"ק מותר- 13,900 מ"ר

הערה (7) שטח זה הינו עבור חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגורים, מסחר ומבני ציבור

שטח שירות ת"ק מוצע- 12,563.27 מ"ר נותרו- 1,336.73 מ"ר

-מגורים מותנה

שטח עיקרי ע"ק מותר - 700 מ"ר מוצע- 700 , תואם למותר

שטח שירות ע"ק מותר – 168 מ"ר מוצע – 168, תואם למותר

שטח שירות ת"ק מותר – 480 מ"ר יש להציג פירוט עבור שטח זה בתיאום עם בוחן רישוי

(12) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.11 להוראות התכנית.

(13) אם זכויות הבניה ה"מותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 78 מטר (4 מ' נוספים מעבר לגובה המצוין בטבלה). בנוסף תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים.

גובה המתקנים הטכניים יהיה בנוסף לגובה המירבי של הבניינים.

(14) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 21 קומות (1 קומות נוספות מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).

-שטחי מרפסות

בנוסף לשטח העיקרי המותר

שטח מותר עבור מגורים – 1,716 מ"ר

שטח מוצע- 1409.51 מ"ר נותרו 307 מ"ר

תכנון המרפסות המעודכן הוצג בפני יו"ר הוועדה לאישורו.

שטח מותר עבור מגורים מותנה – 84.00 מ"ר

יש להציג חישוב נפרד כאמור לעיל

הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים :

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה, 5 נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.

2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות" חלקן או כולן, בנייתן תבוצע בהינף

אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מותנות" בתכנית.

3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא

ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.

4. לא יותר ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.

5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבנייה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת

הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות

הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך

ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.

6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 3,450,000 ש"ח צמוד למדד המחירים

לצרכן.

8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור

מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

התנאים הרלוונטיים נוספו למערכת התנאים

תנאים מיוחדים – התווספו במערכת התנאים

תנאי לתחילת עבודות בתא שטח 1 יהיה הסדרת מעבר חלופי לכלי רכב בתא שטח 2 במקום המעבר הקיים כיום .

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מפלסי כביש הגישה המוסדר בתא שטח 2 עם מפלסי הפיתוח של השצ"פ הגובל והבטחת מדרכה להולכי רגל לאורך כביש הגישה כמסומן בנספח הבינוי .

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 1-01 של הבניין 2 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה .

תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים .

תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת סימון המבנה בסימון לילה בהתאם לתקן הישראלי התקף לסימון מכשולי טיסה גבוהה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ותדרש חריגה מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם משרד הביטחון .

תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת מנגנון המונע חנייה ממושכת בחניות המסחר ומבנה הציבור (כדוגמת מנגנון תמחור או אמצעי אחר) בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו .

פסולת בניין

1. בתכניות הכוללות חפירה : תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות).

התקבל אישור מטעם אגף התברואה- ראה מטה באישורים שהתקבלו

מס' יח"ד

מגורים

מס' יח"ד מותר – 143 יח"ד

הערה (8) לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

יש להציג תמהיל דירות המוכיח עמידה בסעיף זה.

מגורים מותנה

מס' יח"ד מותר- 7 יח"ד

מוצע : 161 יח"ד- חורג ב- 11 יח"ד מהמותר.

פורסמה הקלה לתוספת 11 יח"ד –

נימוקי הבקשה : תוספת של יח"ד מאפשר תמהיל נכון של דירות ותכנון דירות קטנות.

במסגרת 20% המותרים בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

מחסנים

מוצעים – 161 מחסנים בקומות המרתף המשותפות עבור 161 יח"ד

בהתאם למותר.

מוצע – 165 מחסנים

לא ניתן לבקש מחסנים מעבר למספר יחידות הדיור – עד 161, יש לתקן

ניחול מי נגר

1 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות

גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).

3. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 60 מ"ק ליממה (50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1).

4. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכדומה.
ע"ב הציג 368 מ"ר שטח חלחול העומדים ב-15% הנדרשים.

מסחר

1 בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.

2. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, ותותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.

המוצע תואם למותר

3.מיקום והיקף השטחים למסחר/תעסוקה בחזית מסחרית הינו מחייב. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב דהומי. כמו כן תותר הפחתה בהיקף שטחי המסחר שבטבלה 5 של עד 10% ללא פגיעה ברציפות החזית המסחרית כלפי רחוב דהומי.

המוצע עונה לדרישה

השטח מופחת ב-10% כמותר.

זיקת הנאה

1 השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח מס' 1 מיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ותובטח הגישה אליו לכלל הציבור.

2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר,

כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

3. זיקת ההנאה לאורך רחוב דהומיי תפותח ברצף אחד ובמישור המדרכה הסמוכה ללא מדרגות וגדרות.

זיקת ההנאה מסומנת ע"ג התכנית בהתאם לנדרש.

גגות

1. הגגות יהיו שטוחים

—המוצע תואם למותר.

2. על הגגות יוצבו מתקנים טכניים כגון דודי מים, קולטי שמש, חדרי מעליות, משאבות חום, יחידות מ.א. וכו'.

המוצע עונה לדרישה.

3. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, מתקנים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ' עבור

הבניין בן 10 הקומות ו-6 מ' עבור המגדל, על מנת להבטיח מופע ראוי של מתקנים אלו יש להסתיר אותם באמצעים שייקבעו לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.

בבניין 1 - מוצע מעקה גג בגובה של 1.70 מ'

בבניין 2 – מוצע מעקה גג בגובה של 1.20 מ'

המסתרים את מתקני הגג בהתאם לדרישה

התקבל אישור מטעם אדריכל העיר (ראה מטה אישורים שהתקבלו).

הוראות בינוי

1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם

מחייבים: גובה בניה מירבי ומס' קומות, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.

לפי הערה (9):

תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים. גובה המתקנים הטכניים יהיה בנוסף לגובה המירבי של הבניינים.

גובה בניה מירבי מותר – 78.00 מ'

גובה מוצע – 79.33 מ' חורג מהגמישות המותרת – יש לצמצם עד 79.00 מ'

2. המרחק בין בניין 1 לבניין 2 לא יפחת מ-10 מטר..

המרחק בין הבניינים הינו 10 מטר כנדרש.

3. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

מפלס הכניסה +0.00 לפי נספחי הבינוי

בניין 1 - +807.86 מוצע – 807.78 מ' כמותר

בניין 2 – +801.28 לא ברור היכן מסומן המפלס ע"ג התוכניות נדרש לסמן

4. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00 ובמפלסי הגגות של עד 1.0 מ'.

5. תותר בניית גלריה בקומות המסחר, ובקומות המגורים הראשונה והעליונה של הבניינים בהיקף של עד 50% משטח הקומה הכולל, ותותר תחנת מעלית, מבואה ודלתות במפלס הגלריה, ללא תוספת שטחים מעבר לשטחים המצוינים בטבלה 5.
המוצע תואם למותר

6. מפלסי החצרות והכניסות למבני המגורים או למוסדות הציבור יהיו תואמים ככל הניתן למפלסי המדרכה הסמוכה בשצ"פ.

בניין 1 –

הפרש גובה הקרקע לכניסה אל לובי המגורים ומבנה ציבור הינו : 0.06 מ' בהתאם למותר.

בניין 2 –

יש לציין את מפלסי הכניסה לבניין ולהראות מפלס 0.00

7. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקעות הגובלות במגרש הבנייה מכל צדדיו.
הבקשה כוללת עוגנים זמניים החודרים לחלקה פרטית ולחלקות ציבוריות.
ויצאה לידוע החלקה לפי תקנה 36 כנדרש.

8 חדר השנאים/חדר מיתוג יוקם בחניון בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת

מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים.

9 מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. עם זאת יותר למקם מעל הקרקע פתחי אוורור.

10 יותר למקם כניסה נפרדת ופתחי אוורור לחדר טרפו וחדר מיתוג מעל הקרקע ומחוץ לקוי בניין כמתואר בנספח בינוי, אם זאת יותרו שינויים בהתאם לדרישות חברת החשמל.

11 לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.

12 תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 10% ממספר יחידות הדיור בתכנית, בכפוף לכך שהשטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ120 מ"ר. מוצעות 6 יח"ד הכוללות דיוריות במסגרת המותר.

13 תותר הצמדת גינות לדירות רק בחזיתות צד של המבנים ולא בחזית המגרש כלפי השצ"פ. המוצע תואם למותר

14. תתוכנן רצועת גינות בין הבניין לשצ"פ הגובל בתכנית מצפון, בהתאם לעיקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי, רצועת הגינות תשמש עבור שטח משותף לכלל דיירי המבנים ולא תותר הצמדתה לדירות. המוצע תואם למותר

15. תותר הקמת גדרות כלפי השצ"פ רק כפתרון בטיחות להפרשי הגבהים הנדרשים לצרכי נגישות.

ע"ב הציג פריסת גדרות בהדמיה לא מידות ופירוט כווני החזיתות.

יש להציג פריסת גדרות ברורה בהתאם לנדרש.

16. מעל החניון, בתחום השטח המשותף הגובל בשצ"פ הצפוני, יובטחו נטיעות עצים אשר יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה, ובהיוועצות עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

התקבל אישור שפ"ע (ראה סעיף אישורים שהתקבלו).

סעיף 4.1(ז)

(2) לא יותר מיקום ממ"דים/ממ"קים בקטעי החזית המסחרית הפונה אל רחוב דהומי.

המוצע עונה לדרישה.

(3) גובה קיר תמך הפונים אל שטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הקרקע הסמוכה לו. במידה ויידרש קיר תמך בגובה העולה על 3 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ' עבור שתילת צמחיה.

המוצע תואם לדרישה

מרפסות

1. המרפסות יבנו בתחום קווי הבניין ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.

המוצע עונה לדרישה

2. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.

3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

4. יותרו מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר לדירה, ללא תוספת שטחים למגורים מעבר לקבוע בטבלה 5.

המוצע תואם למותר

רישום שטחים ציבוריים

1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע כתום המצוי בקומה 1 של הבניין מס' 2 והיקפו כ-

130 מ"ר שטח מבונה 1701- מ"ר חצר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד.

2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע חום בהיר המצוי בקומה 0 של הבניין 2 והיקפו כ-

220 מ"ר, יותר שימוש למוסד קהילתי בלבד.

3. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט

לביצוע.

4. ההוראות לעיל מחייבות וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
5. שטחים אלו מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.10 להלן.
"כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין".
6. תחויב הקמת כניסה נפרדת ומונגשת למבנה הציבור מרחוב דהומי בהתאם לעיקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי. יובהר כי תותר סטייה במיקום המעבר המונגש למוסדות הציבור ובלבד שתתוכן בתחומי החזית המסחרית המוצעת לאורך רחוב דהומי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. תותר הקמת כניסה נוספת למבנה הציבור מהשצ"פ הצפוני הגובל בתכנית.
8. הכניסות למוסדות הציבור יהיו מונגשות ונפרדות מהמגורים.
התכנית המוצעת עומדת בכל הסעיפים כאמור.

שטח ציבורי פתוח

הוראות פיתוח

1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.
2. תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"ע.

זכות מעבר לרכב

סימון מהתשריט: חניה

1. יותר מעבר רכב בתא שטח
2. בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח התנועה.
התקבל אישור מחלקת שפ"ע הכולל את שיקום השצ"פ הקיים ואישור מחלקת תנועה למעבר רכב בתא שטח 2 - ראה מטה אישורים שהתקבלו.

הריסות ופינויים

כל הבינוי הקיים בגבולות התכנית ייהרס.

צובר גז

בחזית דרומית מוצע צובר גז מוטמן.

התקבל אישור יועץ גז בתאריך 24.9.24.

מימוש תכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

התכנית אושרה בתאריך 1.1.2024

דהיינו תקפה עד לתאריך 1.1.2029

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל אישור מעודכן 16.12.25

ככל ואין שינויים בנושאים הנבחנים ע"י איכות הסביבה אין צורך בחו"ד שלנו לבקשה זו.

תנאי ההיתר יבדקו בשלב הבקשה לתעודת גמר בהתאם לתנאים שניתנו בהיתר המקורי.

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 3.3.2025

תנאים להיתר :

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 30,486 ש"ח עבור שימור העצים.

2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 231,913 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי)

3.הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל.

לעניין השצ"פ -

מהתב"ע יש אישור להעברת כלי רכב בשצ"פ, התקיים שולחן גננות,

תנאי לטופס אכלוס - שיקום שטח השצ"פ לאחר העבודות - חיבור השקיה, צמחייה ופינוק ישיבה.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 20.11.24 (לא מוצע שינוי בחדרי האשפה)

161 יח' דיור + מסחר + גן ילדס למגורים

קבענו דחסנית 8 קוב הבי דיוטי

למסחר- 2 דחסניות 8 קוב הבי דיוטי + מכתב התחייבות

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 28.12.25

הבקשה בגרסתה הנוכחית מאושרת לדיון בוועדה המקומית
חוות הדעת המקורית לדיון התייחסה לבינוי שכלל מרחבים מוגנים לפני תיקון 163 לחוק.
משאושר התיקון, עודכנה התוכנית להתאמה למרחבים מוגנים מותאמים לתיקון 163.
חוות דעת זו מתייחסת לגרסה העדכנית אשר חייבה שינויים קלים בחזיתות
השינויים מקובלים עקרונית.
המשך מסמך זה תואם למסמך חוות הדעת המקורית ויש להשלים את ההערות והתנאים כפי שנקבעו.

הסדרי תנועה- התקבל אישור מעודכן לבקשה בתאריך 23.12.25
אין התנגדות לתכנית מוצע 220 מק"ח עבור מגורים, גניי ושימושים קהילתיים בהתאם לדרישת התקן

מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 6.8.2024
יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור לפני כניסה לעבוד בשטח.

אגף מבנה ציבור- התקבל אישור העברה לגורמים מתאריך 17.8.25 – לא מוצע שינוי בתכנון השטח הציבורי.
תנאי להיתר יהיה :

תאום תכנון פנים סופי של המג"ר והצגת אישורי הגורמים הרלוונטיים ככל ותדרשו.

*נושא החניות יקבל ביטוי בהסכם מול חגי רגב

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בתאריך 26.3.25 - הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" בתאריך 18.9.25 - הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים בתאריך 20.11.25 - התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר, מחלקת תנועה והמחלקה לאיכות הסביבה על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר שטח הציבורי -תיקונים גרפיים ע"ג תכנית b -יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.	07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 699587 תחילת תוקף : 16/01/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת קריית מנחם ברחוב דהומיי 8, מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי, הריסת המבנה הקיים ובניית שני מבני מגורים בני 10 ו-20 קומות ו-161 יח"ד הכוללים שימוש למגורים, חזית מסחרית, תעסוקה ושטח ציבורי לפי תב"ע 699587. בתאריך 26.3.25 - הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" בתאריך 18.9.25 - הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים בתאריך 20.11.25 - התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר, מחלקת תנועה והמחלקה לאיכות הסביבה על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית b.	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה היא להריסת מבנה קיים ובניית שני מבני מגורים בני 10 ו-20 קומות ו-161 יח"ד הכוללים שימוש למגורים, חזית מסחרית, תעסוקה ושטח ציבורי בשכונת קריית מנחם ברחוב דהומי 8, במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי. במקום חלה תכנית מס' 699587 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום 15/2/2023 ותחילת תוקפה הינו מיום 16/1/2024. מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מחייב חלקית לעניין: גובה בניה מירבי, מיקום מוסדות הציבור ומספר קומות בכל הבניין למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות התכנית. בתאריך 5.8.2024 פורסמה ההקלה הבאה: תוספת 11 יחידות דיור – תוספת של יח"ד מאפשר תמהיל נכון של דירות ותכנון דירות קטנות. תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 3.9.2024 - הוגשו 2 התנגדויות. בתאריך 12.2.2025 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לאחר עדכון התכנית והחדרת עוגנים זמניים לחלקה פרטית. תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך: 6.3.25 - לא נוספו מתנגדים לבקשה. הבקשה כוללת מבני ציבור: גן ילדים ומבנה קהילתי. מבוקשות 7 יח"ד נוספות - בשל קרן תחזוקה (עפ"י התב"ע). המתנגדים לא התייצבו לדיון. נבדק ונמצא כי נשלחו זימונים כדין. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. הוועדה שמעה את תשובת המבקשים מפי עו"ד שירה ברינבאום ממשד שרון אבני ונציג היזם (אריאל רחמים). לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה.	26/03/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לענין התשתיות – המתנגדים טענו כי הפרוייקט יביא להעמסה לא סבירה על התשתיות והבקשה מהווה פגיעה תכנונית. נטען כי אישור התוספת הוא בחריגה מתקן 21 וכמו כן נטען כי ברח' דהומי מקודמות תכניות רחבות היקף שיעמיסו אף הן על הרחוב מבחינת חניות והסדרי תנועה. הוועדה סבורה כי תוספת יחידות הדיור עפ"י ההקלה המבוקשת היא מינורית באופן יחסי ולא היא תביא להעמסה על התשתיות. הבקשה להקלה לתוספת יח"ד לא משנה את שטחי הבנייה ולא משנה את מספר הקומות ואין בה משום העמסה בלתי סבירה על התשתיות. האווזיות של הפרוייקט היא סבירה בלבד לאור עליות המחירים ועליית תשומות הבנייה במשק ולכן אין חובה להיצמד לתקן 21. לענין החניות – הוועדה סבורה כי מאזן החניות המוצע נותן מענה לדיירים. לענין הפרוגרמה – הוועדה סבורה כי לא תהיה השפעה גדולה על הפרוגרמה. הדירות שיבנו מתאימות לאופי השכונה. לענין הפרשות לציבור – הוועדה סבורה כי בפרוייקט ניתנת הפרשה מבונה לציבור עליה הוחלט במסגרת התב"ע. הוועדה מורה על תיקון התכניות בהתאם להמלצת המחלקה ובתיאום בוחנת הרישוי וכן מורה כי תנאי להיתר בנייה יהיה מילוי כל ההוראות וההנחיות המיוחדות שנקבעו בתכנית בנוגע לזכויות המותנות ובכללם הצגת הסכם נאמנות לתחזוקה לטווח ארוך. תנאי להעברה לגורמים : אישור סופי של אגף מבני ציבור הן לתכנון והן להליך הסכם הפיתוח. תנאים להיתר בנייה : אישור אגף הנכסים בדבר שטח הציבורי תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a יש להציג חישוב נפרד מתחת לטבלת השטחים עבור הזכויות המבוקשות מכוח הזכויות המותנות. יש לתקן את חישבי השטחים ולהציג מימוש הזכויות המוקנות בתכנית, לצורך קבלת הזכויות המותנות. יש להוסיף הדמיות להרמוניקה תנאים מיוחדים להיתר, לתחילת עבודות ולתעודת גמר – בהתאם להוראות התכנית		
חוות דעת תכנונית	12/03/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 699587 תחילת תוקף : 16/01/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת קריית מנחם ברחוב דהומיי 8, מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי, הריסת המבנה הקיים ובניית שני מבני מגורים בני 10 ו-20 קומות ו-161 יח"ד הכוללים שימוש למגורים, חזית מסחרית, תעסוקה ושטח ציבורי לפי תב"ע 699587. לבקשה הוגשו 2 התנגדויות להלן פרוט ההתנגדויות : 1. התנגדות המנהל הקהילתי – להלן עיקרי ההתנגדות : -פרסום ההקלה לא כלל את כל הרחוב, רק כניסות בודדות. -התב"ע מציעה תוספת של 126 יח"ד וההקלה מהווה הכפלה ביחס לקיים בעיר. - בשכונות קריית מנחם ועיר גנים מקודמות כ-9000 יח"ד עפ"י נתוני מהנדס העיר, על כן כל תוספת מעבר למאושר תשפיע באופן ניכר ותעמיס על התשתיות והדרכים בשכונות. -הקלות לתוספת יח"ד משנות את ההחלטות של הוועדה המחוזית בדומה לרח' קולומביה 5-1 אשר בפועל נוספו 15% יח"ד מעל המאושר, אשר מהווה פגיעה תכנונית בכל הביטח. -אישור ההקלה מביא להגדלת מספר התושבים בשכונה, שאין להם מענה ציבורי לשירותים כגון : גני ילדים, בתי ספר, שצ"פ, גני משחקים, מוסדות תרבות ופנאי. - הגדלת יחידות הדיור בפרויקטים שאושרו הופכת את עבודת הפרויקטור ללא רלוונטית באופן שלא ניתן יהיה לממש את		

המענה הציבורי להתחדשות העירונית. כמות יח' דיור שאושרה בתב"ע אושרה על סמך תחשיב שמאי של הועדה המחוזית לפי תקן 21-תקן זה מחייב את היזם וכמות היחידות הינה נגזרת ישרה מתחשיב התקן. אישור התוספת הינה חריגה מהתקן 21. ברחוב דהומיי מקודמות תכניות רחבות היקף כגון: תכנית קריית החינוך הכוללת, שביל אופניים במסגרת תכנית צתא"ל פנמה, 6-4-2 דהומיי, 6 תב"ע של המינהל הקהילתי בדהומיי 7 כל אלה גובלים לתכנית המוצעת ויוצרים העמסה על הרחוב מבחינת חניות, הסדרי תנועה וצפיפות. 2. התנגדות דיירת המתגוררת בחלקה 46 (הצמודה לחלקה המבוקשת) - להלן עיקרי ההתנגדות: - חסימת אור ואויר, - מצוקת חניות כיום, תוספת מעבר למותר בתב"ע תפגע באיכות החיים של התושבים ברחוב. התייחסות האגף: ההתנגדות בכללותה מתייחסת לתב"ע המאושרת ולתוספת יח"ד המבוקשות בהקלה בטענה כי מהוות פגיעה בעומס על התשתיות והדרכים הקיימים בשכונה. התקבלו האישורים הרלוונטיים לבקשה בניהם אישור מחלקת דרכים, הסדרי תנועה, אגף מבנה ציבור ומחלקת שפ"ע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לאור ההתנגדויות שהוגשו. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים תנאי להעברה לגורמים – אישור סופי של אגף מבני ציבור הן לתכנון והן להליך הסכם הפיתוח. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר שטח הציבורי -תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a - יש להציג חישוב נפרד מתחת לטבלת השטחים עבור הזכויות המבוקשות מכוח הזכויות המותנות. -יש להוסיף הדמיות להרמוניקה	12/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
תוספת 11 יחידות דיור.	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4

5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור משרד הבריאות
15	הטמעת צובר הגז בהרמוניקה עפ"י אישור יועץ גז
16	רישום הערת אזהרה עבור זיקת הנאה להולכי רגל לתא שטח 1
17	הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה,
18	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 30,486 ש"ח עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 231,913 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי) 3. הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל.
19	אישור סופי של מחלקת דרכים
20	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור סופי של אגף מבנה ציבור לתכנון ולהליך הסכם הפיתוח
21	אישור אגף מבנה ציבור לאישור הסכם הפיתוח לשימוש 7 מקומות החניה עבור מבנה ציבור
22	אישור אגף נכסים
23	אישור סופי של מחלקת דרכים ושפ"ע בהתאם לסעיף 6.1(6) בהוראות התכנית לתיאום מפלסי כביש הגישה והשצ"פ
24	אישור משרד הביטחון ורשות שדות התעופה בהתאם לסעיף 6.1(14) בהוראות התכנית
25	אישור מחלקת הסדרי תנועה להבטחת מנגנון המונע חניה ממושכת בחניות המסחר ומבנה הציבור
26	הצגת הסכם נאמנות "תחזוקה ארוכת טווח של המבנה לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
27	הגשת ערבות בנקאית בסך 30,486 ש"ח עבור שימור העצים.
28	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 231,913 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי)
29	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל.
30	אישור סופי מטעם מחלקת שפ"ע לערבויות בהתאם לסקר עצים הנוסף שהוגש - בהתאם לחוות דעת האחרונה
31	תאום תכנון פנים סופי של המג"ר והצגת אישורי הגורמים הרלוונטיים ככל ותדרשו.
32	אישור סופי של מח' שפ"ע לערבויות - חוות דעת מצורפת בא.אופטי נשלחה במייל
33	תצהיר חתום של עורך הבקשה
34	תצהיר חתום של מתכנן השלד
35	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 26.3.25 - הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

בתאריך 18.9.25 - הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים

בתאריך 20.11.25 - התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק

התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר, מחלקת תנועה והמחלקה לאיכות הסביבה

על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה

ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתיאום עם בוחן רישוי

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר שטח הציבורי

-תיקונים גרפיים ע"ג תכנית b

-יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1991/0492.08</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלון ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מרדכי זר 7, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	27	לא

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

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת בחלקה הנידונה הופקו לאחרונה היתרים כדלהלן :

ביום 31.08.2020 עבור תוספת בנייה בתיק רישוי מספר 2019/570.00. בהיתר זה אושרו 36.13 מ"ר למניין שטח עיקרי וכן 10.94 מ"ר למניין שטח מרפסות.

ביום 31.12.2018 עבור פיצול יח"ד קיימות – צו שעה בתיק רישוי מספר 2015/450.00. ללא שינוי בשטחי בנייה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מרדכי זר 7 שבשכונת פסגת זאב. גוש : 30688 , חלקה : 27.

מדובר במבנה מגורים קיים הבנוי בדירוג, בן 3 קומות מעל קומות מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור משפ' אלון מיח"ד מספר 14 מוצע :

במפלס 3.13+ הרחבת בנייה ע"ג עמודים, מרפסת גג ודלת כניסה נוספת בגישה ישירה להרחבת הבנייה.

במפלס 6.28+ הרחבת בנייה ע"ג עמוד, מרפסת גג.

במפלס 9.43+ הרחבת בנייה ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה :

"הקלה מקו בניין 30% בלי פתחים לבנייה על הקונטור הקיים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/01/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה לצורך קבלת החלטה סופית לעניין שטחי המבואה וצמצומה התייחס להחלטת הועדה מיום 05.11.2025. המלצת הצוות המקצועי עומדת בעינה כי עורך הבקשה נדרש לחשב שטח המבואה במניין זכויות בניה המותרים ולעמוד בסך שטחים של 61.58 מ"ר, בהתייחסות להתנגדויות שהועלו במעמד הועדה כי המבואה וסגירת קירותיה תביא לפגיעה במתנגדים. מבחינה תכנונית אין מניעה להסיר 2 קירות החיצוניים וזאת כי עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי העיקרי בשטח של 6.06

מ"ר בכדי לעמוד במותר בתיאום עם ר"צ.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/02 תחילת תוקף : 15/04/1996 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון ברשות רישוי ביום 12.11.2024 ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, היות ושטחי הבניה לא הוכחו כנדרש והיה נדרש בפרסום הקלה והמצאת אישור שפ"ע". - התיק נידון בוועדת משנה עם מתנגדים ביום 05.11.2025 ובה הוחלט : "לאשר בתנאים חלק מהבקשה, כאשר לעניין קירוי המבואה - הוועדה מורה לעורך הבקשה לפנות לוועדה המחוזית ולבקש הבהרה לעניין הקירוי של המבואה כי במקרה הנדון הקירוי של המבואה אינו גורע שטחי בניה מהתכנית וכי שטח זה ניתן מעבר לזכויות. במידה והוועדה המחוזית תאשר את ההבהרה המבוקשת - המתנגדים מסירים את התנגדותם ועורך הבקשה מסיר את 2 הקירות המוצעות בקומה א', מפלס 3.13 + בחלק המערבי (חלק אחורי) ומחשב שטח מבואה במניין שטחי שירות (מעבר לזכויות). במידה והוועדה המחוזית לא תאשר את ההבהרה המבוקשת - הוועדה תכריע בהתנגדויות. לאחר קבלת עמדת הוועדה המחוזית (בין אם לאשר את ההברה ובין אם לא לאשר) הבקשה תחזור לדיון פנימי". - התקבל מייל מעורך הבקשה ביום 17.12.2025 בו הוא מראה כי לאחר שפנה לוועדה המחוזית הוא קיבל תשובה שהם מפנים את הבדיקה לוועדה המקומית והיועצים המשפטיים שלה.	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

מכאן יוצא כי ההועדה המחוזית לא מאשרת את ההבהרה המבוקשת כנדרש עפ"י החלטת הוועדה. - המלצת הצוות המקצועי עומדת בעינה כי עורך הבקשה נדרש לחשב שטח המבואה במניין זכויות בניה המותרים ולעמוד בסך שטחים של 61.58 מ"ר (הכוללים את 30 מ"ר בגג מעבר לזכויות) וזאת מאחר ומדובר בתב"ע הכוללת שטחים מרביים, יש לציין כי ישנה חוות דעת משפטית עבור שטחי בניה מירביים ואף הדבר מעוגן בהחלטות של וועדת ערר. בהתייחסות להתנגדויות שהועלו במעמד הוועדה כי המבואה וסגירת קירותיה תביא לפגיעה במתנגדים, מבחינה תכנונית אין מניעה להסיר 2 קירות החיצוניים וזאת כי עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי העיקרי בשטח של 6.06 מ"ר בכדי לעמוד במותר. על כן, התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית לעניין שטחי המבואה וצמצומה התייחס להחלטת הוועדה מיום 05.11.2025.		
הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות גג. לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים מחליטה לאשר חלק מהבקשה. הבניה, קומה ב' מפלס +6.28 חזית מזרחית (חלק הקדמי) - הוועדה סבורה כי ראוי לאפשר למבקש לבנות בדומה לבניה שנעשתה ע"י השכנים - הוועדה דוחה את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה לבניה. בניית 30 מ"ר על הגג - תואמת תב"ע ואין התנגדות לה - הוועדה מאשרת. לעניין קירוי המבואה - הוועדה מורה לעורך הבקשה לפנות לוועדה המחוזית ולבקש הבהרה לעניין הקירוי של המבואה כי במקרה הנדון הקירוי של המבואה אינו גורע שטחי בניה מהתכנית וכי שטח זה ניתן מעבר לזכויות. במידה והוועדה המחוזית תאשר את ההבהרה המבוקשת - המתנגדים מסירים את התנגדותם ועורך הבקשה מסיר את 2 הקירות המוצעות בקומה א', מפלס +3.13 בחלק המערבי (חלק אחורי) ומחשב שטח מבואה במניין שטחי שירות (מעבר לזכויות). במידה והוועדה המחוזית לא תאשר את ההבהרה המבוקשת - הוועדה תכריע בהתנגדויות. לאחר קבלת עמדת הוועדה המחוזית (בין אם לאשר את ההברה ובין אם לא לאשר) הבקשה תחזור לדיון פנימי. שטחי בניה :	05/11/2025	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר. הערות גרפיות : על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר. במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז.		
שטחי בניה : סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר. הערות גרפיות : על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר. במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן : נטען כי ההקלה מתייחסת לקיר ללא פתחים "ולמעשה יש פתח בקיר". נטען כי הבנייה מבוקשת שלא ע"ג קונטור קיים. הבנייה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית. נטען כי שטחי הבנייה אינם תואמים את התב"ע החלה במקום. נטען כי הבנייה תיפגע בערך דירתם. התייחסות האגף : כפי שניתן לראות בהרמוניקה במפלס +9.43 הקיר הדרומי החורג מקו בניין דרומי בקונטור הקיים מבוקש ללא פתחי בנייה. בהרמוניקה ניתן לראות כי המוצע מבוקש ע"ג קונטור הבנייה הקיימת.	17/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע מבוקש בהתאם לתוספות שאושרו בעבר בבניין. התכנית גובשה בפגישה מסודרת עם הצוות המקצועי ואף קיבלה אישור ראש צוות עבור התכנון המוצע. יצוין, חדר על הגג מתאפשר עפ"י הוראות התכנית החלה ואינו מהווה תוספת קומה. ע"ג ההרמוניקה מפרט עורך הבקשה את יתרת שטחי בנייה. הוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים, הגם שלא הוצגה חו"ד שמאית לכך. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/02 תחילת תוקף : 15/04/1996 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון ברשות הרישוי מיום 12.11.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. להלן התייחסות כפי החלטת רשות רישוי : קווי בניין : לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. התייחסות האגף : ביום 30.12.2024 הוחל בפרסום בנוסח "הקלה מקו בניין 30% בלי פתחים לבנייה על הקונטור הקיים". תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/01/28 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. שטחי בניה :	16/02/2025	חוות דעת תכנונית

הרחבות בנייה : עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים בחישוב למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. התייחסות האגף : בפגישה שהתקיימה עם ע"ב והצוות המקצועי נשלחה תכנית מתוקנת בה ע"ב מציג פירוט שטחי בנייה לכלל ההיתרים במגרש 1065. נמצא כי ישנה יתרה של 31.58 מ"ר למימוש של החלק היחסי מכוח התב"ע לדירת המבקש. עפ"י היתרים קודמים שניתנו וכן עפ"י תצלום אוויר ניתן לראות כי כלל יח"ד מימשו את היתר הבנייה המקורי; כמו גם את ההרחבות מכוח התב"ע, פרט למבקש. על כן אין מניעה לאשר את השטח בסך של 31.58 מ"ר עבור המבקש. לעניין 30 מ"ר על הגג מעבר לשטחי הבנייה – ע"ב מציג חישוב של תוספת על הגג כולל שטח מדרגות בשטח של 30.00 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה לניצול בשטח של 61.58 מ"ר. עורך הבקשה מציע 67.64 מ"ר למניין שטח עיקרי. על עורך הבקשה לצמצם את השטח העיקרי למותר. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת ללא פרט זה. תנאי זה הועבר כתנאי לקבלת היתר בנייה. תנאי הוסף במערכת. מספר יחידות דיור : במפלס +3.13 עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח		

בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יח"ד. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה(במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות. התייחסות האגף : הוגשה תכנית מתוקנת בה ניתן לראות כי בוצע תכנון מחודש הכולל כניסה אחת לדירת המבקש. אישור שפ"ע : ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. התייחסות האגף : בבחינה מחודשת של הצוות המקצועי אל מול תצלום אוויר ניתן לראות כי ללא נגיעה בעצים או עצים בטווח הבינוי המוצע ועל כן תנאי זה אינו נדרש. חו"ד אדריכלית : בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליח"ד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יח"ד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. התייחסות האגף : ניתנה התייחסות תחת כותרת "מספר יח"ד". עבור התכנית המתוקנת שהוגשה ולעניין פתחי הבנייה המוצעים, התקבל אישור עיצובי ע"י ראש הצוות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף :		

על עורך הבקשה לצמצם שטחי בנייה עיקריים לכדי 61.58 מ"ר. במרפסות הגג המוצעות יש לסמן שיפועים וניקוז. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 2 התנגדויות. להלן תמציתן : נטען כי ההקלה מתייחסת לקיר ללא פתחים "ולמעשה יש פתח בקיר". נטען כי הבנייה מבוקשת שלא ע"ג קונטור קיים. הבנייה המוצעת גורמת לפגיעה ארכיטקטונית. נטען כי שטחי הבנייה אינם תואמים את התב"ע החלה במקום. נטען כי הבנייה תיפגע בערך דירתם. התייחסות האגף : כפי שניתן לראות בהרמוניקה במפלס +9.43 הקיר הדרומי החורג מקו בניין דרומי בקונטור הקיים מבוקש ללא פתחי בנייה. בהרמוניקה ניתן לראות כי המוצע מבוקש ע"ג קונטור הבנייה הקיימת. המוצע מבוקש בהתאם לתוספות שאושרו בעבר בבניין. התכנית גובשה בפגישה מסודרת עם הצוות המקצועי ואף קיבלה אישור ראש צוות עבור התכנון המוצע. יצוין, חדר על הגג מתאפשר עפ"י הוראות התכנית החלה ואינו מהווה תוספת קומה. ע"ג ההרמוניקה מפרט עורך הבקשה את יתרת שטחי בנייה. הוועדה הנכבדה איננה עוסקת בעניינים קנייניים, הגם שלא הוצגה חו"ד שמאית לכך. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		

1. "הקלה מקו בניין 30% בלי פתחים לבנייה על הקונטור הקיים".	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
קווי בניין : לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. שטחי בניה : הרחבות בנייה : עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים בחישוב למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. מספר יחידות דיור : במפלס 3.13+ עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יח"ד. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה (במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות.	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אישור שפ"ע : ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. חו"ד אדריכלית : בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליח"ד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יח"ד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : קווי בניין : לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. שטחי בניה :	01/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הרחבות בנייה : עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים בחישוב למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. מספר יחידות דיור : במפלס 3.13+ עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאשר מאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יחידה. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה(במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות. אישור שפ"ע : ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. חוו"ד אדריכלית : בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליחידה ללא הגיון תכנוני. יש להסיר		

מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יח"ד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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 : 5/53/02 תחילת תוקף : 15/04/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3602 תחילת תוקף 1991/04/25 - מגורים כללי - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת.	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים למעט "מספר הקומות המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך, מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה (1.5 מ"). המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. לא נדרש בפרסום הקלות מאחר ואין פגיעה בנושאים מחייבים. יצוין, חדר על הגג אינו מהווה תוספת קומה. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/07/02 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט : במפלס +9.43 נמצאה חריגה מקו בניין דרומי בשיעור של כ- 1 מטר, ע"ג הקונטור הקיים. לא פורסמה הקלה כפי הנדרש. על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין. שטחי בניה : הרחבת בנייה : מותר : עפ"י סעיף 9 ו' + ז' לתקנון התכנית, במגרש 1065 מותרים 1920 מ"ר, מרביים. בנוסף, יותר חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר כולל חדר מדרגות. מוצע : עיקרי בשטח של 58.03 מ"ר מכוח 30 מ"ר – חדר על הגג וכן מכוח יתרת שטחי בנייה. עורך הבקשה אינו מחשב חלקי בניין הנדרשים לחשבם למניין שטח עיקרי. עורך הבקשה אינו מציג תחשיב להוכחת יתרת שטחים, בחלוקה שוויונית – לא ניתן לאשר.		

עורך הבקשה מסתמך על יתרת שטחים מתיק היתר מספר 1991/492.04, כאשר ישנם היתרים נוספים שהופקו לאחר מכן. על עורך הבקשה להציג בתחשיב, את כל היתרי הבנייה שניתנו בחלקה הנידונה. במידה ותוותר יתרה של שטחים, יש לחלקה בין כל בעלי הזכויות בנכס. עורך הבקשה מציג חדר על הגג מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות, כפי דרישת הסעיף בתקנון התכנית החלה. מדובר בבניה ע"ג חשבון שטח משותף. עפ"י רוב קנייני נדרשים המבקשים בהחתמת 2/3 מבעלי הזכות בחלקה. עת פתיחת הבקשה הוצגה הצמדה לדירת המבקש. מרפסת גג : מוצעות 3 מרפסות גג בשטח כולל של 43.34 מ"ר, לפי הפירוט הבא : במפלס +3.13 בשטח של 7.17 מ"ר. במפלס +6.28 בשטח של 7.17 מ"ר. במפלס +9.43 בשטח של 29.00 מ"ר. על עורך הבקשה להציג פרט מעקה. מספר קומות : ללא שינוי במספר הקומות הקיימות. מוצע חדר על הגג. עפ"י סעיף 9 ז'(4) : "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יחיד קיימות. במפלס +3.13 עבור הרחבת הבנייה מציע עורך הבקשה פתח בגישה ישירה ממבואת הכניסה, אותו לא ניתן לאחר ומהווה פתח נוסף, עבור אותה יחיד. על עורך הבקשה להסיר פתח זה מהבקשה. לצורך הבטחת האמור, תירשם הערת אזהרה. ככל ויוצעו פתחי בנייה בקיר זה (במבואת הכניסה), יידרש עורך הבקשה בהמצאת אישור ראש צוות. אישור הסדרי תנועה :		

אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שפ"ע: ביום 01.09.2024 התקבלה דחייה של מחלקת שפ"ע, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימצא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. חוו"ד אדריכלית: בחזית מערבית מציע עורך הבקשה כניסה נוספת להרחבת הבנייה - ע"י יצירת פתח לדלת, בצמוד לדלת הכניסה הקיימת. פתח זה מהווה כניסה נוספת ליחיד ללא הגיון תכנוני. יש להסיר מהבקשה מאחר וכפי המוצע, מתקיימת יחיד בפני עצמה. מוצעים פתחי בנייה בצורה שונה מהותית מהפתחים הקיימים בחזיתות. על עורך הבקשה לתכנן פתחי בנייה בהתאם לקיים בחזיתות ועל כך לקבל את הסכמת ראש הצוות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה 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
	על עורך הבקשה להציג פרט מעקה למרפסת גג	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

	12 תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הועדה לצורך קבלת החלטה סופית לעניין שטחי המבואה וצמצומה
התייחס להחלטת הועדה מיום 05.11.2025.

המלצת הצוות המקצועי עומדת בעינה כי עורך הבקשה נדרש לחשב שטח המבואה במניין זכויות
בניה המותרים ולעמוד בסך שטחים של 61.58 מ"ר, בהתייחסות להתנגדויות שהועלו במעמד
הועדה כי המבואה וסגירת קירותיה תביא לפגיעה במתנגדים.

מבחינה תכנונית אין מניעה להסיר 2 קירות החיצוניים וזאת כי עורך הבקשה נדרש לצמצם את
הבינוי העיקרי בשטח של 6.06 מ"ר בכדי לעמוד במותר בתיאום עם ר"צ.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2011/0368.04</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן + מרפסת זיז וגג + העלאת מדרגות לטיפול בגג טכני ותוספת יח"ד עד 45 מ"ר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הנדסאי טירן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

גדוד מכמש 3, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 16/06/1991 בת.ב. 1991/292.00 עבור "תוספת בניה לדירות". בהיתר זה אושר

20.83 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 30/01/1992 בת.ב. 1991/292.01 עבור "בנית מרפסת". בהיתר זה אושר

6 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 12/02/1996 בת.ב. 1991/292.03 עבור "תוספת בניה". בהיתר זה אושר

14.8 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 25/08/2014 בת.ב. 2011/368.01 עבור "תוספת בניה לפי ת.ב.ע". בהיתר זה אושר

60.04 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 11.27 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 03/12/2018 בת.ב. 2011/368.02 עבור "תוספת מגורים לדירה". בהיתר זה אושר

41.60 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 13.21 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 2 קומות מעל קומת מחסנים ברחוב גדוד חרמש 3 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30660 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.15 :

חזית דרומית :

מוצעת יח"ד חדשה, מדרגות בפיתוח ומחסן תת-קרקעי.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצע מדרגות חיצוניות ופריצת פתח לחלון.

קומה א' מפלס +3.15 :

חזית דרומית :

מוצע מדרגות פנימיות ופריצת פתח לחלון.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז.

קומת גג מפלס +6.30 :

מוצע הגבהת חדר המדרגות לקומה זו ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג / לשימוש לטובת הדייר."

"מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש".

"תוספת יח"ד עפ"י סעיף 155 לפיצול יח"ד והוספת 45 מ"ר עבור יח"ד חדשה."

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 21.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28.

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

לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה נדרש בביטול המדרגות המוצעות במרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות וכן עמידה בכל סעיפי תקנה 155 הכולל המצאת הסכמות פוזיטיביות של כלל יח"ד במגרש וזאת בהתייעצות משפטית שהתקיימה בתיק זה. בנוסף, בניית מרפסות הגג אינם ניתנות לאישור מאחר ואחרת מוצעת ע"ג ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א לחרבות ברזל ומרפסת גג השניה הינה בודדת בכל הבניינים הקיימים ללא היגיון תכנוני. לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף. קווי בניין : קומת מרתף, מפלס 3.15- : חזית דרומית : מוצע גרם מדרגות ממפלס הפיתוח בקומת הקרע לקומת מרתף חדשה בגובה של כ-3.20 מ', בבחינה נמצא כי מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(9) המתיר מדרגות מקומת הקרקע לירידה למרתפים בגובה שלא יעלה על 1.50 מ', מדרגות אלו מהווים סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה.

שטח בניה/תקנה 155 : * "מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו, סעיף טו' : "יחידת דיור צמודת קרקע" - יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת" – בהתייחסות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הובהר כי בבקשה זו עורך הבקשה נדרש בהמצאת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות במגרש (3 יח"ד נוספות) בו הם מבינים שלא יוכלו לממש יח"ד נוספות ככל וירצו בעתיד על הבניין או לחילופין להמציא טבלה מפורטת של תא שטח 32 מתב"ע 3058 בה מפורט כל מגרש את מס' יח"ד המאושרות ע"מ לוודא שאין אפשרות לתוספת מעבר ל-340 יח"ד המותרים. * "אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור" – עורך הבקשה אינו מראה פתרון מיגוני ביחידת דיור המוצעת ואף לא המציא בפני הצוות המקצועי פטור עקרוני מהג"א, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא לצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו. מחסן : בבחינת הבקשה נמצא כי הירידה למחסן אינה תקינה מאחר ולמדרגות אין גובה ראש תקני, מכאן שעורך הבקשה נדרש בתכנון נוסף של המדרגות – על עורך הבקשה לתכנן מדרגות ירידה למחסן בגובה תקין עם תיאום ראש צוות. מרפסת זיז : על עורך הבקשה נדרש : - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת. מרפסות גג : קומה א' מפלס +3.15 : על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג זו מהבקשה.		

קומת גג מפלס +6.30 : על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה ומרפסת גג מהבקשה. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור תברואה טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3332 תחילת תוקף : 31/01/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3332 תחילת תוקף 31/01/1985, אזור מגורים כללי. * 3058 תחילת תוקף 27/01/1983, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה.	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תכנית 3332 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי כאשר הינו בקנ"מ 2500:1, המוצע בבקשה הנידונה בשונה מנספח. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע, אך לא רלוונטי לבקשה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/11/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז ומדרגות המוצעות במרווח - (לעניין מרפסות זיז ראה סעיף ייעודי מרפסת זיז). קומת מרתף, מפלס 3.15- : חזית דרומית : מוצע גרם מדרגות ממפלס הפיתוח בקומת הקרע לקומת מרתף חדשה בגובה של כ-3.20 מ', בבחינה נמצא כי מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(9) המתיר מדרגות מקומת הקרקע לירידה למרתפים בגובה שלא יעלה על 1.50 מ', מדרגות אלו מהווים סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה. שטח בניה/תקנה 155 : מותר עפ"י תקנות תיקון מס' 155 : תוספת יח"ד אחת לכל יח"ד צמודת קרקע הקיימת במגרש מעבר למס' המירבי של יח"ד המותר לבנייה במגרש בכפוף לתנאים הבאים : * "התכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום – 07/08/2017" – התכנית החלה בחלקה הינה מיום 31.01.85. * "מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו, סעיף טו' : "יחידת דיור צמודת קרקע" - יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת" – בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הובהר כי בבקשה זו עורך הבקשה נדרש בהמצאת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות במגרש (3 יח"ד נוספות) בו הם מבינים שלא יוכלו לממש יח"ד נוספות ככל וירצו בעתיד על הבניין או לחילופין להמציא טבלה מפורטת של		

תא שטח 32 מתב"ע 3058 בה מפורט כל מגרש את מס' יח"ד המאושרות ע"מ לוודא שאין אפשרות לתוספת מעבר ל-340 יח"ד המותרים. * "תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר אשר אינה כוללת מרחב מוגן. * "שטח יח"ד הנוספת, או יח"ד הקיימת לאחר פיצול – לא יפחת מ-45 מ"ר" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר אשר אינה כוללת מרחב מוגן. * "אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור" – עורך הבקשה אינו מראה פתרון מיגוני ביחידת דיור המוצעת ואף לא המציא בפני הצוות המקצועי פטור עקרוני מהג"א, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * "המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021" – המגרש לא נמצא בתחום זה. * מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא בפני הצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו. * "החלטת הוועדה תפורסם באתר האינטרנט והודעה על כך תפורסם בעיתון" – בוצע פרסום מלא הכולל בעיתונים והחלטת הוועדה תפורסם באינטרנט לאחר דיון. * "באם יוגשו התנגדויות יש לדון בעניינם" – עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. * באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35) הגבלות לעניין מספר יח"ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה" – עפ"י נתוני המערכת במגרש זה אין תיק או תמ"א 38. * חשוב: יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו" – תנאי זה יהיה לאחר וועדה להוצאת היתר בניה ככל ותאושר הבקשה. * "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 בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור" – מוצעת יח"ד בשטח של 45 מ"ר. * "הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025 – בקשה להיתר זו הוגשה ונפתחה לפני מועד 01.06.2025.		

מותר עפ"י תב"ע: "יותר לבנות מחסנים תת קרקעים בשטח כולל העולה על 8% מסך שטחי הבניה בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא יעלה על 12 מ"ר, כל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת". מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס 3.15-: מוצע מחסן בשטח של 11.35 מ"ר > 12 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הירידה למחסן אינה תקינה מאחר ולמדרגות אין גובה ראש, כך שעורך הבקשה נדרש בתכנון נוסף של המדרגות – על עורך הבקשה לתכנן מדרגות ירידה למחסן בגובה תקין עם תיאום ראש צוות. מרפסת זיז: מותר עפ"י תקנות: שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח - "קו בניין קדמי ואחורי - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן". מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס 3.15+: חזית מזרחית (קידמית) - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ברוחב 7.23 מ' ובשטח של 12.12 מ"ר. בבחינה נמצא כי המרווח הינו 5 מ' * 40% = 2 מ', מוצע בבקשה עומק במרווח של 2 מ' - פורסמה הקלה בדבר - "מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש", וכן המרפסת עומדת בהנחיות מ"ע הוגשה תכנית צל ומרפסת דמה כנדרש. על עורך הבקשה נדרש: - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה.		

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת. מרפסות גג : קומה א' מפלס +3.15 : חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג בשטח של 17.21 מ"ר ע"ג ממ"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד ניתן מכח תקנות הג"א "חרבות ברזל", קרי ללא היתר מאגף הרישוי כאשר הממ"ד הינו מעבר לקו הבניין המקורי של הבניין. כעת, מראה עורך הבקשה קו בניין כתום הכולל את הממ"ד. מדיניות האגף שלא לאשר מרפסת גג מעל ממ"ד כאשר הוא מעבר לקו הבניין ובטח שלא מעל ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א חרבות ברזל" – על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג זו מהבקשה. קומת גג מפלס +6.30 : מוצע חדר יציאה לגג הכולל מרפסת גג בשטח של 53.89 מ"ר. בבחינת ראש הצוות את הבניינים הקיימים במגרש בפרט ואת הבניינים הקיימים בחלקה בכלל ניתן לראות כי אין כלל מרפסות גג, כך שקומת היציאה לגג ומרפסת גג המוצעים הינם יחידים ופוגעים במראה הכללי של הבניינים הקיימים, למרפסת גג זו אין הגיון תכנוני – על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה ומרפסת גג מהבקשה. פריצת פתחים : מוצע בבקשה : מפלס +0.00 ו- +3.15 : חזית דרומית - מוצע פריצת שתי פתחים. אישור תברואה : עפ"י נתוני המערכת התקבל דחייה מאגף תברואה בגין חוסר מסמכים נדרשים - על עורך הבקשה להמציא אישור תברואה טרם דיון נוסף. אישור הסדרי תנועה :		

לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בנית מרפסות הגג אינם ניתנות לאישור מאחר ואחרת מוצעת ע"ג ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א לחרבות ברזל ומרפסת גג השניה הינה בודדת בכל הבניינים הקיימים ללא היגיון תכנוני, בנוסף עורך הבקשה נדרש בביטול המדרגות המוצעות במרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות וכן עמידה בכל סעיפי תקנה 155 הכולל המצאת הסכמות פוזיטיביות של כלל יח"ד במגרש וזאת בהתייעצות משפטית שהתקיימה בתיק זה – על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג / לשימוש לטובת הדייר . (מותר עפ"י תב"ע 3332 עד 4 קומות ו-3058 לא שינתה) מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול המגרש תוספת יח"ד עפ"י סעיף 155 לפיצול יח"ד והוספת 45מ"ר עבור יח"ד חדשה	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג (מותר עפ"י תב"ע 3332 עד 4 קומות ו-3058 לא שינתה) מרפסת זיז בחזית קדמית 40% מגבול מגרש.	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	איכות הסביבה - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר	11
	איכות הסביבה - הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקה	12
	איכות הסביבה - חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה נדרש בביטול המדרגות המוצעות במרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות וכן עמידה בכל סעיפי תקנה 155 הכולל המצאת הסכמות פוזיטיביות של כלל יח"ד במגרש וזאת בהתייעצות משפטית שהתקיימה בתיק זה. בנוסף, בניית מרפסות הגג אינם ניתנות לאישור מאחר ואחרת מוצעת ע"ג ממ"ד שניתן מכח תקנות הג"א לחרבות ברזל ומרפסת גג השניה הינה בודדת בכל הבניינים הקיימים ללא היגיון תכנוני. לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף.

קווי בניין :

קומת מרתף, מפלס 3.15 - :

חזית דרומית : מוצע גרם מדרגות ממפלס הפיתוח בקומת הקרע לקומת מרתף חדשה בגובה של כ-3.20 מ', בבחינה נמצא כי מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09(9) המתיר מדרגות מקומת הקרקע לירידה למרתפים בגובה שלא יעלה על 1.50 מ', מדרגות אלו מהווים סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה.

שטח בניה/תקנה 155 :

* "מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל-4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו, סעיף טו' : "יחידת דיור צמודת קרקע" - יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת" – בהתייחסות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי הובהר כי בבקשה זו עורך הבקשה נדרש בהמצאת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות במגרש (3 יח"ד נוספות) בו הם מבינים שלא יוכלו לממש יח"ד נוספות ככל וירצו בעתיד על הבניין או לחילופין להמציא טבלה מפורטת של תא שטח 32 מתב"ע 3058 בה מפורט כל מגרש את מס' יח"ד המאושרות ע"מ לוודא שאין אפשרות לתוספת מעבר ל-340 יח"ד המותרים.

* "אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור" – עורך הבקשה אינו מראה פתרון מיגוני ביחידת דיור המוצעת ואף לא המציא בפני הצוות המקצועי פטור עקרוני מהג"א, כך שאינו עומד בהנחיה זו.

* מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים" – לא הומצא לצוות המקצועי חוות דעת של מהנדס העיר עפ"י דרישת סעיף זה, כך שאינו עומד בהנחיה זו.

מחסן :

בבחינת הבקשה נמצא כי הירידה למחסן אינה תקינה מאחר ולמדרגות אין גובה ראש תקני, מכאן שעורך הבקשה נדרש בתכנון נוסף של המדרגות – על עורך הבקשה לתכנן מדרגות ירידה למחסן בגובה תקין עם תיאום ראש צוות.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה מרפסת דמה ולא קורה היקפית.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה חתימה פוזיטיבית של הבעלים על מרפסת דמה.

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

מרפסות גג :

קומה א' מפלס 3.15+ : על עורך הבקשה להסיר מרפסת גג זו מהבקשה.

קומת גג מפלס 6.30+ : על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה ומרפסת גג מהבקשה.

אישור תברואה :

על עורך הבקשה להמציא אישור תברואה טרם דיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1972/1276.08</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קליין ג'יימס "סי"
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אדלקוף מרקוס
מתכנן השלד	מהנדס אריאל ביטון
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אבן עזרא 13, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	42	לא

שטח	יְעוּד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			08/12/1974	תחילת תוקף	1927
			25/08/2015	תחילת תוקף	9988

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב אבן עזרא 13, שכונת רחביה. גוש : 30038, חלקה : 5042.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מעל קומת מקלט. בעל כניסה אחת וגג שטוח.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.08 :

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 28/08/2025, לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5042.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומרפסות מקורות יש לחשבן במניין שטח עיקרי מוצע מאחר והתבע היא מחוזית לאחר שנת 2010, בנוסף עורך הבקשה חורג מהמותר מקו הבניין ואך המרפסת המערבית לא ניתנת כלל לאישור מאחר וגובה אינו עומד בתקנות סטיה ניכרת, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כעת מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות, לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף.
	שטחי בהניה/מרפסות זיז :
	קומה א' מפלס +3.08 :
	חזית מזרחית, (אחורית) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05

מ"ר מקורה). מרפסת הזיז בולטת מקו בניין אחורי ב- 1.73 מ' < 1.6 מ' המותרים. מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית – על עורך הבקשה: -לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.60 מ' המותרים מקו הבניין. - להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט של כל הבניין ולהציע את מרפסת זיז המקורה במניין שטח עיקרי המוצע במח שטח עיקרי נותר יחסי למימוש. חזית מערבית, (קידמית): מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה). מרפסת הזיז בולטת מקו בניין קדמי ב- 2.30 מ' < 1.60 מ' המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות חורגות מ-1.60 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי. מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית. בנוסף, גובה המרפסת מקו הקרקע הינה בגובה של 1.40 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.5 סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת בחזית המערבית מהבקשה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: * "הבניין ישן, לא חזק במיוחד וכל החפירות המיועדות עלולות לגרום נזק בלתי הפיך. כמו כן יש שיקול אסתטי ממדרגה ראשונה לגבי כל שינוי המוצע בחיצוניות הבניין, גורמות לבניין לאבד את שווי המשקל הוויזואלי, לא יהיו שום פרופורציות בין החלק התחתון המחודש והחלק העליון השני בבניין אסור לתת למשפצי הדירות יד חופשית כרצונם ויש להתייעץ מראש עם בעלי הדירות האחרים כדי להגיע להסכמה". * "הבניין אינו מבנה פשוט לא הוגש שום חישוב חוזק על השפעת תוספת של 12 מרפסות בתוכם גם מרפסות דמה וצל, התכנית		

חורגת באופן משמעותי מצורת הבניין וחורגת מדרישות תכנית 9988 של רחביה, התכנית פוגעת בעצים ותיקים לשימור הקיימים בחזיתות הבניין, התכנית חורגת מגבולות קו הבניין באופן משמעותי, המבקש מוסיף מרפסות במיקומים המתאימים רק לו לא שיתף ולא יידע את בעלי הדירות בתכנית זו וגם לא ביקש את אישורם על המקומות שהגדיר מרפסת צל ודמה, למבקש יש חניה לא מקורה ויכול לעשות במקום זה סוכה, בהוספת שתי מרפסות התכנית פוגעת בזכויות הבניה של כלל בעלי הדירות בבניין ועל חשבונם שירצו לממש את זכותם, הוספת המרפסות בתכנית פוגעת באור הנכנס דרך החלונות של החדרים מתחת ויוצרת צל והחשכה באותם חדרים. התייחסות האגף : - התקבל הצהרת מהנדס שהמבנה אינו נדרש בחיזוקים. - התקבל אישור ממחלקת שימור למרפסות המוצעות. - המרפסת המוצעת בחזית המזרחית תואמת תכנית 9988 עורך הבקשה נדרש לצמצום המרפסת כך שתעמוד בעומק המותר ולא יחרגו מ-1.60 מ' מקווי הבניין קידמי ואחורי. - אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. - הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל - בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות זיו מקורות חלקית עורך הבקשה יידרש להציג טבלת חישוב למרפסות המקורות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים. כפיפות לתכנית 1927 תחילת תוקף 08.12.197 4.	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959 . חוק הבניה והתכנון. סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית : 9988 מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה." נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ומרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. שטחי בהניה/מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע 9988, סעיף 4.1.2 י"ד 9 : * "עומק מרבי של מרפסת זיז לא תעלה על 1.60 מטר". * "מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ- 0.60 מ' מעבר לקו בניין צידי". * מרפסת זיז בחזית קדמית ו/או אחורית של הבניין לא תחרוג מ- 1.60 מ' מעבר לקוי בניין קדמי ו/או אחורי מותר". מותר עפ"י מדיניות מ"ע : מרפסות זיז תוגשנה בצמדים. מוצע בבקשה :		

קומה א' מפלס +3.08 : חזית מזרחית, (אחורית) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה). מרפסת הזיז בולטת מקו בניין אחורי ב- 1.73 מ' < 1.6 מ' המותרים. מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית – על עורך הבקשה : -לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.60 מ' המותרים מקו הבניין. - להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט של כל הבניין ולהציע את מרפסת זיז המקורה במניין שטח עיקרי המוצע במח שטח עיקרי נותר יחסי למימוש. חזית מערבית, (קידמית) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה). מרפסת הזיז בולטת מקו בניין קדמי ב- 2.30 מ' < 1.60 מ' המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות חורגות מ-1.60 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי. מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית. בנוסף, גובה המרפסת מקו הקרקע הינה בגובה של 1.40 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.5 סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת בחזית המערבית מהבקשה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 09/12/25 מאת הלוי קארין.		

חוות דעת אדריכלית : מרפסות מקורות יש לחשבן במניין שטח עיקרי מוצע מאחר והתבצע היא מחוזית לאחר שנת 2010, בנוסף עורך הבקשה חורג מהמותר מקו הבניין ואך המרפסת המערבית לא ניתנת כלל לאישור מאחר וגובה אינו עומד בתקנות סטיה ניכרת, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כעת מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות, לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף. על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות. * "הבניין ישן, לא חזק במיוחד וכל החפירות המיועדות עלולות לגרום נזק בלתי הפיך. כמו כן יש שיקול אסתטי ממדרגה ראשונה לגבי כל שינוי המוצע בחיצוניות הבניין, גורמות לבניין לאבד את שווי המשקל הוויזואלי, לא יהיו שום פרופורציות בין החלק התחתון המחודש והחלק העליון השני בבניין אסור לתת למשפצי הדירות יד חופשית כרצונם ויש להתייעץ מראש עם בעלי הדירות האחרים כדי להגיע להסכמה". * "הבניין אינו מבנה פשוט לא הוגש שום חישוב חוזק על השפעת תוספת של 12 מרפסות בתוכם גם מרפסות דמה וצל, התכנית חורגת באופן משמעותי מצורת הבניין וחורגת מדרישות תכנית 9988 של רחביה, התכנית פוגעת בעצים ותיקים לשימור הקיימים בחזיתות הבניין, התכנית חורגת מגבולות קו הבניין באופן משמעותי, המבקש מוסיף מרפסות במיקומים המתאימים רק לו לא שיתף ולא יידע את בעלי הדירות בתכנית זו וגם לא ביקש את אישורם על המקומות שהגדיר מרפסת צל ודמה, למבקש יש חניה לא מקורה ויכול לעשות במקום זה סוכה, בהוספת שתי מרפסות התכנית פוגעת בזכויות הבניה של כלל בעלי הדירות בבניין ועל חשבונם שירצו לממש את זכותם, הוספת המרפסות בתכנית פוגעת באור הנכנס דרך החלונות של החדרים מתחת ויוצרת צל והחשכה באותם חדרים. התייחסות האגף : - התקבל הצהרת מהנדס שהמבנה אינו נדרש בחיזוקים. - התקבל אישור ממחלקת שימור למרפסות המוצעות. - המרפסת המוצעת בחזית המזרחית תואמת תכנית 9988 עורך הבקשה נדרש לצמצום המרפסת כך שתעמוד בעומק המותר ולא יחרגו מ-1.60 מ' מקווי הבניין קידמי ואחורי. - אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים. - הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל		

בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות זיז מקורות חלקית עורך הבקשה יידרש להציג טבלת חישוב למרפסות המקורות.		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומרפסות מקורות יש לחשבן במניין שטח עיקרי מוצע מאחר והתבע היא מחוזית לאחר שנת 2010, בנוסף עורך הבקשה חורג מהמותר מקו הבניין ואך המרפסת המערבית לא ניתנת כלל לאישור מאחר וגובה אינו עומד בתקנות סטיה ניכרת, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כעת מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות, לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף.

שטחי בהניה/מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +3.08 :

חזית מזרחית, (אחורית) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ' ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה).

מרפסת הזיז בולטת מקו בניין אחורי ב- 1.73 מ' < 1.6 מ' המותרים.

מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית – על עורך הבקשה :

-לצמצם את עומק המרפסת לכדי 1.60 מ' המותרים מקו הבניין.

- להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט של כל הבניין ולהציע את מרפסת זיז המקורה במניין שטח עיקרי המוצע במח שטח עיקרי נותר יחסי למימוש.

חזית מערבית, (קידמית) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.6 מ', רוחב של 5.9 מ'

ובשטח של 10.55 מ"ר (6.05 מ"ר מקורה).

מרפסת הזיז בולטת מקו בניין קדמי ב- 2.30 מ' < 1.60 מ' המותרים.

בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות חורגות מ-1.60 מ' מקווי בניין קדמי ואחורי.

מדובר בתכנית 9988 לאחר שנת 2010 כאשר מרפסות מקורות מחושבות במניין שטח עיקרי, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטחים עיקריים מוצעים ואף אינו מראה חישוב שטחים וחלוקה יחסית.

בנוסף, גובה המרפסת מקו הקרקע הינה בגובה של 1.40 מ' דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות סעיף 2.5 סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זו – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת בחזית המערבית מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

התנגדויות :

* "הבניין ישן, לא חזק במיוחד וכל החפירות המיועדות עלולות לגרום נזק בלתי הפיך. כמו כן יש שיקול אסתטי ממדרגה ראשונה לגבי כל שינוי המוצע בחיצוניות הבניין, גורמות לבניין לאבד את שווי המשקל הוויזואלי, לא יהיו שום פרופורציות בין החלק התחתון המחודש והחלק העליון השני בבניין אסור לתת למשפצי הדירות יד חופשית כרצונם ויש להתייעץ מראש עם בעלי הדירות האחרים כדי להגיע להסכמה".

* "הבניין אינו מבנה פשוט לא הוגש שום חישוב חוזק על השפעת תוספת של 12 מרפסות בתוכם גם מרפסות דמה וצל, התכנית חורגת באופן משמעותי מצורת הבניין וחורגת מדרישות תכנית 9988 של רחביה, התכנית פוגעת בעצים ותיקים לשימור הקיימים בחזיתות הבניין, התכנית חורגת מגבולות קו הבניין באופן משמעותי, המבקש מוסיף מרפסות במיקומים המתאימים רק לו לא שיתף ולא יידע את בעלי הדירות בתכנית זו וגם לא ביקש את אישורם על המקומות שהגדיר מרפסת צל ודמה, למבקש יש חניה לא מקורה ויכול לעשות במקום זה סוכה, בהוספת שתי מרפסות התכנית פוגעת בזכויות הבניה של כלל בעלי הדירות בבניין ועל חשבונם שירצו לממש את זכותם, הוספת המרפסות בתכנית פוגעת באור הנכנס דרך החלונות של החדרים מתחת ויוצרת צל והחשכה באותם חדרים.

התייחסות האגף :

- התקבל הצהרת מהנדס שהמבנה אינו נדרש בחיזוקים.

- התקבל אישור ממחלקת שימור למרפסות המוצעות.

- המרפסת המוצעת בחזית המזרחית תואמת תכנית 9988 עורך הבקשה נדרש לצמצום המרפסת כך שתעמוד בעומק המותר ולא יחרגו מ-1.60 מ' מקווי הבניין קדמי ואחורי.

- אין במוצע פגיעה או בקשה לעקירת עצים.

- הוגשה בקשה, בה בוצע משלוח הודעות כפי הדרישה הכוללת הרמוניקה עם סימון תכנית צל

- בבקשה אין תוספת שטחי בניה אלא רק מרפסות זיז מקורות חלקית עורך הבקשה יידרש להציג טבלת חישוב למרפסות המקורות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2019/0394.01</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד מאושרת, חלוקת דירה בשונה מנספח בינוי ושינוי מיקום מעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וינברג ברוך
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זכריה 6, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	84	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30082	תחילת תוקף	16/07/1959			
445031	תחילת תוקף	27/07/2019			
א7211	תחילת תוקף	07/05/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 06/05/1980 בת.ב. 1980/0018.00 עבור " תוספת בניה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 87.12 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 4.18 מ"ר למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 23/12/1980 בת.ב. 1980/0721.00 עבור "בניית מרפסת".

- הופק בתאריך 19/04/1993 בת.ב. 1980/0018.02 עבור "תוספת בניה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 13.39 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 29/11/2022 בת.ב. 2019/394.00 עבור "תוספת בניה ותוספת יח"ד ע"פ תב"ע 101-0445031", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 310.32 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 106.07 מ"ר למניין שטח שירות ו- 22.72 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות וגג רעפים ברחוב זכירה 6 בשכונת כרם אברהם, גוש : 30082 חלקה: 84.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מזרחית – מוצע שינוי מיקום המעלית.

קומה א' מפלס +3.40 :

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז.

קומה ב' מפלס +6.80 :

חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז.

חזית מערבית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

קומת ג' מפלס +9.70 :

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז.

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז.

קומת ד' מפלס +12.60 :

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז.

מוצע פיצול יח"ד מס' 7 הכולל מדרגות פנימיות לכל יח"ד.

קומת ה' מפלס +15.50 :

מוצע פיצול חלל הגג ל- 2 יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי בחלוקת הדירות הקיימות ומאושרות ללא תוספת שטח עיקרי ופיצול דירה בקומה עליונה".

"הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין בעומק עד 1.5 מ'".

"שינוי מיקום מעלית".

"שינוי מנספח בינוי ומהוראות".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 04.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ-10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה יהיה ניתן לתת התייחסות להתנגדות שהוגשה.
	המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר.
	ש. שירות :

על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : * "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו". - משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמוס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה נדרש לצמצם מרפסות בשל אי מציאת שטח עבורם. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7211א תחילת תוקף : 07/05/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 445031 תחילת תוקף 27/07/2019, מגורים ב'.	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

* תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2024 בבחינת הבקשה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי שהינו מנחה הבקשה המוצעת שונה מנספח הבינוי פורסם הקלה בדבר : "שינוי מנספח בינוי ומהוראות". מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית מזרחית – מוצע שינוי מיקום המעלית. קומה א' מפלס +3.40 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. קומה ב' מפלס +6.80 : חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. חזית מערבית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז. קומת ג' מפלס +9.70 : חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. קומת ד' מפלס +12.60 :		

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. מוצע פיצול יח"ד מס' 7 הכולל מדרגות פנימיות לכל יח"ד. קומת ה' מפלס +15.50 : מוצע פיצול חלל הגג ל- 2 יח"ד. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספות הקומות יבוצעו בהינף אחד", לא רלוונטי לבקשה זו. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"ג ההרמוניקה לא מוצעים כלל שטחים עיקריים, בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם פרמטרים אשר עורך הבקשה נדרש בחישובם במניין שטח עיקרי. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: עיקרי בסך 660.63 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך 622.74 מ"ר. ש. עיקרי מוצע שלא חושב כלל: בסך של 46.97 מ"ר (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות). חישוב: $669.71 = 622.74 \text{ (ע. מותר)} + 46.97 \text{ (ע. נדרש לחשב כמוצע)} = 669.71 \text{ מ"ר.}$ 669.71 (ע קיים ומוצע) – 660.63 (ע. מותר) = 9.08 מ"ר החורגים מהמותר – על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר. ש. שירות: ש. שירות מותר עפ"י תב"ע: שירות בסך 119.04 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך 132.95 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 14.46 מ"ר. חישוב:		

132.95 (ש. קיים) + 14.46 (ש. מוצע) = 147.41 מ"ר. 147.41 (ש. קיים ומוצע) – 119.04 (ש. מותר) = 28.37 מ"ר החורגים מהמותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים. פיצול יח"ד : מותר עפ"י תקנה 2(9)(א') : * תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה עפ"י התכנית החלה בחלקה. * שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר. * הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית. מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד. מצב קיים : 7 יח"ד. מוצע בבקשה : יח"ד אחת . 7 (יח"ד קיים) + 1 (מוצע) = 8 יח"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי פיצול יח"ד עומדת בהנחיות ובשטח המותר וכן התקבלו 100% חתימות של בעלי הזכויות במגרש ובשיעור של עד 20% תוספת, חישוב: $7 * 20\% = 8.4$ יח"ד המותרים. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומת גג מפלס +50.15 כאשר המיקום שונה מנספח הבינוי כאשר הנספח הוא מנחה. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : תותר בניית מרפסות בחזיתות מזרחית ומערבית. מותר לפי תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורות בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.		

מרווח – קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות לשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.40: חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.30 מ' ובשטח של 3.45 מ"ר. קומה ב' מפלס +6.80: חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה באורך 2 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.14 מ"ר. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.20 מ' ובשטח של 3.31 מ"ר. חזית מערבית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.15 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.36 מ"ר. קומת ג' מפלס +9.70: חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 3.03 מ"ר. חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.14 מ"ר. קומת ד' מפלס +12.60: חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 3.03 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז חורגות מקווי הבניין המאושרים בשונה מנספח הבינוי וכן מרפסות הזיז בחזית צפונית ודרומית מוצעות בשונה מהוראות התב"ע אך פורסמו הקלות לעניין זה כנדרש. ואף עומדות בהנחיות מהנדס העיר בעומק ובשטח		

המותר. על עורך הבקשה : - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 05/05/25 ע"י שעיו גאולה. אישור בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים כמו כן עפ"י הצהרת מהנדס המבנה אינו נדרש בחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ- 10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה יהיה ניתן לתת התייחסות להתנגדות שהוגשה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו". - משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה נדרש לצמצם מרפסות בשל אי מציאת שטח עבורם. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד.		
שינוי בחלוקת הדירות הקיימות ומאפשרות ללא תוספת שטח עיקרי ופיצול דירה בקומה עליונה.	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הבלטת מרפסות מחוץ לקו בנין בעומק עד 1.50 מיוון ייוון שינוי מיקום מעלית שינוי מנספח בינוי ומהוראות	

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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 פיקוד העורף הג"א	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ-10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה יהיה ניתן לתת התייחסות להתנגדות שהוגשה.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתוכנת.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר.

ש. שירות:

על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע.

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

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

* "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו".

- משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמוס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה נדרש לצמצם מרפסות בשל אי מציאת שטח עבורם.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0401.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות בחזית צפונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צבג אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

שמחה הולצברג 2 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30770	122	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 97/01/16 בת.ב. 00.680/1996 עבור "בניין חדש", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 2338.59 מ"ר למניין עיקרי ו- 284.88 מ"ר למניין שטח שירות ו- 106 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2005/08/21 בת.ב. 00.336/2005 עבור "סגירת מרפסת בגג רעפים וחלונות אלומיניום וזכוכית", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 5.40 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 2009/01/26 בת.ב. 01.336/2005 עבור "סגירת מרפסת" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 13.05 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 2009/03/01 בת.ב. 02.336/2005 עבור "תוספת בשטח חלל קיים" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 38.31 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 2010/06/10 בת.ב. 03.336/2005 עבור "תוספת בניה למגורים" סך שטחים שאושרו בהיתר

זה 12 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2023/01/23 בת.ב. 05.336/2005 עבור "תוספת 3 מרפסות זיז" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 35.95 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 5 קומות למגורים, ברחוב שמחה הולצברג 2 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30770 חלקה : 112.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +2.90 :

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת דמה עבור יח"ד מס' 4.

קומה ג', מפלס +5.80 :

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת פריצת פתח לדלת עבור יח"ד מס' 6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה מקו בניין בשיעור של עד 40% לתוספת מרפסת בחזית צפונית".

2. "בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 02/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 112.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה
04/01/2026	

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת עומדת במרווח המותר אך לפי מדיניות מ"ר יש לתכנן תכנית צל למרפסות סוכה לשאר יח"ד בחזית ולאחר מכן יש להמציא 100% חתימות או משלוח הודעות לכל העמודה. מרפסת זיז : על עורך הבקשה : - לתכנן תכנית צל למרפסות סוכה לכל יח"ד בעמודה הכולל 100% חתימות או לחילופין משלוח הודעות לכל העמודה. - לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב – 40 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע. - להציג טבלת חישוב ע"ג ההרמוניקה למרפסות מקורות לכל העמודה ולוודא עמידה במותר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3381 תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995 אזור מגורים 2	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3381 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז (ראה סעיף מרפסת זיז). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים, פורסמה הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטח מרפסת. מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח – קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן. מותר עפ"י מדיניות מ"ע :		

נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +5.80 : חזית צפונית, קידמי : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 6.80 מ' ושטח של 13.28 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת עומדת במרווח המותר, המרווח הוא 5.6 מ' * 40% = 2.2 מ', מוצע 2 מ' לפי הקטן ואף פורסמה הקלה בדבר : "חריגה מקו בניין בשיעור של עד 40% לתוספת מרפסת בחזית צפונית", וכן נמצא תוכנית למרפסת דמה בקומה ב' ותכנית צל למרפסות אך לפי מדיניות מ"ע יש להראות תכנית צל למרפסות סוכה ולכן, על עורך הבקשה : - לתכנן תכנית צל למרפסות סוכה לכל יח"ד בעמודה הכולל 100% חתימות או לחילופין משלוח הודעות. - לצמצם את רוחב המרפסות מתחילת הבינוי הקיים ב - 40 ס"מ כך שיעמוד במדיניות מ"ע. - להציג טבלת חישוב ע"ג ההרמוניקה למרפסות מקורות לכל העמודה ולוודא עמידה במותר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין בשיעור של עד 40% לתוספת מרפסת בחזית צפונית בניה בשונה מנספח הבינוי	11/11/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת עומדת במרווח המותר אך לפי מדיניות מ"ר יש לתכנן תכנית צל למרפסות סוכה לשאר יח"ד בחזית ולאחר מכן יש להמציא 100% חתימות או משלוח הודעות לכל העמודה.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה :

- לתכנן תכנית צל למרפסות סוכה לכל יח"ד בעמודה הכולל 100% חתימות או לחילופין משלוח הודעות לכל העמודה.

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

- להציג טבלת חישוב ע"ג ההרמוניקה למרפסות מקורות לכל העמודה ולוודא עמידה במותר.

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

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1981/0553.11</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת, שינוי מיקום מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנטרוי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גדרה 2, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג4849	תחילת תוקף	28/02/2009			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 05/12/2013 בת.ב. 2010/0992.00 עבור "שינוי מיקום מדרגות חוץ, הרחבת יח"ד והוספת ממ"דים ומרפסות" בהיתר זה אושרו 67.50 מ"ר לשטח עיקרי. וחידוש היתר ל 41.74 מ"ר שטח עיקרי שאושר בתאריך 29/06/2006 בת.ב. 1981/0553.02.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת כניסה למגורים וקומת מרתף למגורים ומחסנים, סה"כ 4 קומות. ברחוב גדרה 2, בשכונת רוממה גוש: 30234, חלקה: 16.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.85 :

עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרוי) :

כללי :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י מדרגות פנימיות כאשר חלקה בשטח מחסן קיים עפ"י תשריט בית משותף המוצמד לדירה.

חזית מערבית :

מוצע הריסת קיר מחסן קיים והרחבת התוספת המוצעת כאשר חלק מהתוספת הינה מעטפת קירות לתוספת המוצעת בקומה מעל לא לשימוש.

חזית דרומית :

מוצע פריצת 2 חלונות.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרוי) :

כללי :

מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת המוצעת בקומה מתחת.

חזית מזרחית :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעות מדרגות חיצוניות קיימות לקומה מעל להריסה והצעתן מחדש בתוזה בצמוד לתוספת המוצעת.

חזית מערבית :

מוצעת תוספת בניה.

קומה א' , מפלס +2.80 :

עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרוי) :

חזית מזרחית :

מוצע גג לתוספת המוצעת המהווה מרפסת כניסה לדירה מס' 12.

חזית מערבית :

מוצע גג לתוספת המוצעת לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "שינוי מנספח הבינוי".

2. "בניה שלא בהינף אחד".

3. "חריגה מקו בניין".

4. "ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע".

5. "הקלה לחריגה מקו בניין 10% בקיר הכולל פתחים".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2025/09/30.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16.

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	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לצמצם את תוספת הבניה המוצעת בחזית המזרחית לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע את המדרגות החיצוניות בצמוד לתוספת בהתאמה לנספח הבינוי במדויק. נספח בינוי : על עורך הבקשה להציע תכנון חדש לקומת המרתף הכולל ממ"ד ומבואה עפ"י התב"ע והתקנות לאחר פגישה עם ר"צ.

שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי החורג מקו הבניין מעל הכניסה ואת חישוב עובי הקירות לכדי 27 ס"מ כך שהשטח העיקרי יצומצם למותר. - לחשב את השטח העיקרי החורג כמבואה לממ"ד בסך 5 מ"ר ברוטו שירות. ממ"דים : על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תאום מיקום הממ"ד בקומת המרתף וחלוקתו הפנימית עפ"י התקנות. מרפסת גג : קומה א' , מפלס +2.80 , חזית מזרחית - על עורך הבקשה : -לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לתוספת בקומת הקרקע ולנספח הבינוי. - לחשב את מרפסת הגג המשמשת כניסה עבור יח"ד מס' 12 כשטח מרפסת גג מוצע. הריסות : על עורך הבקשה לסמן להריסה את הגדר / מדרגות/ חריגות בניה על גבי ההרמוניקה וכן בינוי שלא יצא לגביו היתר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כתנאי למתן היתר בניה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 4849ג תחילת תוקף : 28/02/2009 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4849ג תחילת תוקף 28/02/2009 אזור מגורים ב'. 4849א תחילת תוקף 12/02/2005. 4849 תחילת תוקף 01/06/2001 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומת קרקע , מפלס +0.00, חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרו), מוצעת תוספת בניה וכן מוצעות מדרגות חיצוניות קיימות לקומה מעל להריסה והצעתן מחדש בתזוזה בצמוד לתוספת המוצעת. קומה א' , מפלס +2.80, חזית מזרחית : מוצע גג לתוספת המוצעת המהווה מרפסת כניסה לדירה מס' 12. התוספת המוצעת וכן המדרגות החיצוניות הינן בחריגה מקו בניין קדמי וצידי. לעניין החריגה מקו בניין קדמי : עפ"י תקנות תותר בניה בחריגה		

מקו בניין קדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים, בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי לחלקה זו לא קיימות 2 צמתים ועל כן לא ניתן לאשר את החריגה. לעניין החריגה מקו בניין צידי : עורך הבקשה מפרסם "הקלה לחריגה מקו בניין 10% בקיר הכולל פתחים" הרלוונטית לחריגה מקו בניין צידי אולם בבחינה נמצא כי המדרגות החיצוניות המוצעות לקומת הקרקע וכן לקומה א' הינן בחריגה מקווי הבניין המאושרים ואינן תואמות במיקומן את נספח בינוי במדויק. עפ"י תקנות בניה במרווחים 4.09 (10) : "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב". בבקשה מוצעות מדרגות עבור קומה א' שאינה מהווה כניסה קובעת ולא ניתן לאשרן בחריגה מקו בניין - על עורך הבקשה לצמצם את תוספת הבניה המוצעת בחזית המזרחית לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע את המדרגות החיצוניות בצמוד לתוספת בהתאמה לנספח הבינוי במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 6 בקומת המרתף ובקומת הקרקע כאשר גגות התוספת המוצעת בחזית מזרחית ומערבית בקומת הקרקע מהווים מרפסות תקניות עבור יח"ד מס' 12 בקומה א', שטח זה מיועד למרפסות עפ"י נספח הבינוי ועומד בהוראות התוכנית כמו כן פורסמה הקלה בדבר " בניה שלא בהינף אחד" - כמותר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.85 : עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרוי) :		

כללי : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י מדרגות פנימיות כאשר חלקה בשטח מחסן קיים עפ"י תשריט בית משותף המוצמד לדירה. חזית מערבית : מוצע הריסת קיר מחסן קיים והרחבת התוספת המוצעת כאשר חלק מהתוספת הינה מעטפת קירות לתוספת המוצעת בקומה מעל לא לשימוש. חזית דרומית : מוצע פריצת 2 חלונות. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר עפ"י נספח הבינוי תוספת הבניה המוצעת עבור יח"ד מס' 6 הינה בחלקה על חשבון שטח מחסן קיים המוצמד ליח"ד מס' 12 (עפ"י תשריט בית משותף), השטח המוצע בבקשה בחלק המזרחי מוצע בשטח מחסן המוצמד לדירת המבקש, בנוסף הממ"ד המוצע, המדרגות הפנימיות המוצעות וכן התכנון הפנימי שונים מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי". בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע בקומת המרתף לא עומד במותר מבחינת החלוקה הנדרשת - (ראה סעיף ממ"דים). בנוסף מעטפת הקירות המוצעת לתוספת מהקומה מעל יוצרת פיר ולא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להציע תכנון חדש לקומת המרתף הכולל ממ"ד ומבואה עפ"י התב"ע והתקנות לאחר פגישה עם ר"צ. לעניין אופן חישוב התוספת המוצעת - (ראה סעיף שטחי בניה). קומת קרקע , מפלס +0.00 : עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרוי) : כללי : מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת המוצעת בקומה מתחת. חזית מזרחית : מוצעת תוספת בניה. מוצעות מדרגות חיצוניות קיימות לקומת הקרקע ולקומה א' להריסה והצעתן מחדש בתזוזה בצמוד לתוספת המוצעת. חזית מערבית : מוצעת תוספת בניה. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר שטח תוספות		

הבניה המוצעות בחזית מזרחית ומערבית גדול משטח התוספות המוצעות בנספח הבינוי ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי", כמו כן מדרגות החוץ המוצעות לקומת קרקע ולקומה א' אינן תואמות במיקומן במדויק לנספח הבינוי וחורגות מקו בניין קדמי וצידי – (ראה סעיף קווי בניין). לעניין שטח התוספות - (ראה סעיף שטחי בניה). קומה א' , מפלס +2.80 : חזית מזרחית : מוצע גג לתוספת המוצעת המהווה מרפסת כניסה לדירה מס' 12. חזית מערבית : מוצע גג לתוספת המוצעת לא לשימוש. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר גגות התוספת המוצעת המהווים מרפסות גדולים מהמוצע בנספח הבינוי ופורסמה הקלה בדבר "שינוי מנספח בינוי", כמו כן גג התוספת בחזית מזרחית מהווה מרפסת כניסה מוצעת ליחיד מס' 12 ע"י מדרגות חיצוניות כאשר בבקשה שטח זה כלל לא חושב - (ראה סעיף מרפסות גג). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,680 מ"ר כאשר 1,455 מ"ר מעל הכניסה ו-225 מ"ר מתחת לכניסה. בדיקת השטחים נעשתה עפ"י חישוב הפונקציות ומידותיהם בנספח. עבור יחיד מס' 6 (מש' ארנטרו) : קומת מרתף : מותר בתב"ע (עפ"י נספח) : 37.50 מ"ר כאשר 25.35 מ"ר לשטח עיקרי ו-12 מ"ר לש. שירות עבור ממ"ד מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 29.27 מ"ר מתחת לכניסה. קומת קרקע : מותר בתב"ע (עפ"י נספח) : 25.32 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 33.04 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : $25.32 + 25.35 = 50.67$ מ"ר סך שטח עיקרי המותר.		

מוצע בבקשה: 77.30 מ"ר מירבי כאשר 62.31 מ"ר עיקרי ו- 14.99 מ"ר שירות. 62.31 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) - 50.67 מ"ר (ש. עיקרי מותר) = 11.64 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה בשטח העיקרי המותר עבור יח"ד מס' 6 - על עורך הבקשה: - לצמצם את החריגה מקו הבניין מעל הכניסה ואת חישוב עובי הקירות לכדי 27 ס"מ כך שהשטח העיקרי יצומצם למותר. - לחשב את השטח העיקרי החורג כמבואה לממ"ד בסך 5 מ"ר ברוטו שירות. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות עבור ממ"ד 9 מ"ר + קירות. מוצע בבקשה: ממ"ד בשטח של 11.88 מ"ר + עובי קירות סה"כ 14.99 מ"ר. לעניין אופן חישוב הממ"ד - (ראה סעיף ממ"דים). ממ"דים: מותר עפ"י תב"ע עבור יח"ד מס' 6: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מותר לפי תקנות: 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי. מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס -2.85: עבור יח"ד מס' 6 מ"ר (ארנטרוי) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י מדרגות פנימיות כאשר חלקה בשטח מחסן קיים עפ"י תשריט בית משותף המוצמד לדירה. הממ"ד המוצע בשטח של 11.88 מ"ר + עובי קירות סה"כ 14.99 מ"ר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע ממ"ד גדול מהמותר עפ"י התב"ע ואינו מבצע חלוקה פנימית לחדר רחצה ולמבואה לחדר הרחצה כנדרש ולא ניתן לאשר את הממ"ד במצב זה כפי שהוגש לבדיקת האגף - על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תאום מיקום הממ"ד בקומת המרתף וחלוקתו הפנימית עפ"י התקנות.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות, כאשר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד קיימת כאשר חלק מההרחבה בשטח קומת מחסנים ומגורים קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 12 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה 12.50 + מ' וכמפורט בנספח מס' 1, המחייב לעניין גובה בניה מירבי. מוצע בבקשה : תוספת בניה ליח"ד קיימת בקומת הקרקע ובקומת המרתף אין שינוי בגובה הבניה. מרפסת גג : קומה א' , מפלס 2.80 + : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מש' (ארנטרוי) מוצע גג לתוספת המוצעת המהווה מרפסת גג ומשמשת כניסה לדירה מס' 12. בעומק של 2.62 מ', רוחב של 6.12 מ' ובשטח של 16.03 מ"ר המרפסת המוצעת אינה תואמת במידותיה לנספח בינוי וחורגת מקו בניין קדמי וצידי כמו כן עורך הבקשה אינה מחשבה כשטח מרפסת גג מוצע - על עורך הבקשה : -לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לתוספת בקומת הקרקע ולנספח הבינוי. - לחשב את מרפסת הגג המשמשת כניסה עבור יח"ד מס' 12 כשטח מרפסת גג מוצע.		

הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט) : "הגדר / המדרגות/ חריגות הבניה המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר / בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם" בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לנספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה לסמן להריסה את הגדר / מדרגות/ חריגות בניה על גבי ההרמוניקה וכן בינוי שלא יצא לגביו היתר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כתנאי למתן היתר בניה. תימוכין קנייניים : עורך הבקשה המציא 8 חתימות המהווה 66% מבעלים בחלקה המבוקשת לעניין בניה בשטח חצר משותפת. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס שהוגשה בעת פתיחת התיק המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל טופס פטור ממחלקת שימור בתאריך 18/11/2025 ע"י אסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, בבחינה נמצא כי התוספת המוצעת עבור יח"ד מס' 6 ומרפסת הגג עבור יח"ד מס' 12 הינן בחריגה מקו בניין קדמי וצידי ולא ניתן לבחון בין 2 צמתים בחלקה זו, ויש לצמצם לתחום קווי הבניין המאושרים, המדרגות החיצוניות המוצעות עבור קומה א' שונות מנספח		

הבינוי וחורגות מקו הבניין ובנוסף, יש להתאימן במדויק לנספח, כמו כן נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, מרפסת הגג המוצעת עבור יח"ד מס' 12 לא חושבה כלל, לעניין הממ"ד יש לתאם פגישה עם ר"צ ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי בניה שלא בהינף אחד חריגה מקו בנין ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע הקלה לחריגה מקו בנין 10% בקיר הכולל פתחים	09/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תנאי לקבלת היתר- הריסת עבירות הבניה בתחום דירת המבקש כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה לצמצם את תוספת הבניה המוצעת בחזית המזרחית לתחום קווי הבניין המאושרים ולהציע את המדרגות החיצוניות בצמוד לתוספת בהתאמה לנספח הבינוי במדויק.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה להציע תכנון חדש לקומת המרתף הכולל ממ"ד ומבואה עפ"י התב"ע והתקנות לאחר פגישה עם ר"צ.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי החורג מקו הבניין מעל הכניסה ואת חישוב עובי הקירות לכדי 27 ס"מ כך שהשטח העיקרי יצומצם למותר.

- לחשב את השטח העיקרי החורג כמבואה לממ"ד בסך 5 מ"ר ברוטו שירות.

ממ"דים :

על עורך הבקשה לתאם פגישה עם ר"צ לצורך תאום מיקום הממ"ד בקומת המרתף וחלוקתו הפנימית עפ"י התקנות.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +2.80, חזית מזרחית - על עורך הבקשה :

-לצמצם את המרפסת לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לתוספת בקומת הקרקע ולנספח הבינוי.

- לחשב את מרפסת הגג המשמשת כניסה עבור יח"ד מס' 12 כשטח מרפסת גג מוצע.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן להריסה את הגדר / מדרגות/ חריגות בניה על גבי ההרמוניקה וכן בינוי שלא יצא לגביו היתר כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1994/0438.09</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות, ממ"ד מחסנים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שובקס אברהם יהודה ליב
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

דברי חיים 8, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	218	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
13355	תחילת תוקף	17/09/2014			
4123	תחילת תוקף	08/12/1991			
44123	תחילת תוקף	26/05/1994			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 03/12/2025 בת.ב. מס' 2021/0390.00 עבור "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, פרגולה, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות" בהיתר זה אושרו 79.61 מ"ר שטח עיקרי, 53.45 מ"ר שטח שירות ו- 8.87 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 28/01/2020 בת.ב. מס' 1994/0438.08 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 86.94 מ"ר שטח עיקרי.

- בתאריך 17/10/2018 בת.ב. מס' 1994/0438.07 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 243.21 מ"ר שטח עיקרי, 96 מ"ר שטח שירות ו- 56.61 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 26/06/2017 בת.ב. מס' 1994/0438.06 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 54.84 מ"ר שטח עיקרי, 22.76 מ"ר שטח שירות ו- 6.27 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 6 קומות מעל הכניסה בבניין מדורג המשמש למגורים ברחוב דברי חיים 8 בשכונת קרית צאנז, גוש : 30240 , חלקה : 218.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס -2.01, חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת מחסן משותף וקירות ממ"ד יורדים.

קומה א', מפלס +0.49 (יח"ד מס' 12) :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד והריסה וביטול מרפסות קיימות וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ב', מפלס +3.49 (יח"ד מס' 14) :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, הריסה וביטול מרפסות קיימות וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ג', מפלס +6.49 (יח"ד מס' 16) :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, הריסה וביטול מרפסות קיימות וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית מזרחית (פנימית) :

מוצע מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ד', מפלס +9.49 (יח"ד מס' 18) :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, וביטול מרפסת קיימת וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ה', מפלס +12.49 :

יח"ד מס' 20 :

הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג הכולל סגירת מרפסת זיז קיימת.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל חדר מחוזק וסגירת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת גג לא מקורה.

וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

יח"ד מס' 19 :

הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג הכולל סגירת מרפסת זיז קיימת.

קומה ו', מפלס +15.49, חזית דרומית מערבית :

יח"ד מס' 19 :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכולל הריסת בינוי קיים ותוספת מרפסת גג לא מקורה בחזית צפונית מזרחית.

יח"ד מס' 20 :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד כולל מרפסת גג לא מקורה בחזית צפונית מזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בנין".

2. "בניה בשונה מנספח הבינוי".

3. "שינויים בפתחים".

4. "תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין".

5. "הקלה לבניה שלא בהינף אחד לעמודה שלימה מ-2 צידי ח. המדרגות".

6. "ניוד זכויות מהגג לצד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 02/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 218.

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	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותר עבור יח"ד מס' 20, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי המוצע לכדי המותר או לחילופין לחשב את השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ע"מ לוודא יתרת שטח עיקרי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הקומה שכעת נהיית מקורה מהבינוי המוצע מעל ואת החניה המקורה בשטח של 62.81 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות המוצעות והנדרשות במניין שטחי שירות המוצעים.

מחסן : - להמציא הוכחה כי לבעלי הדירות למחסן המוצע לא קיים מחסן. - לציין ע"ג המחסן המוצע את מס' תתי החלקות אשר לא קיים להם מחסן. - להראות ע"ג ההרמוניקה חלון רפפה תיקני למחסן. קווי בניין/מרפסות זיז : קומה ג', מפלס 6.49 + (יח"ד מס' 16), חזית צפונית מזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 2 מ'. אישור הסדרי תנועה : הבניה המוצעת הינה ע"ג חניה פתוחה, במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה להמצאת אישור הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4123א תחילת תוקף : 26/05/1994 ייעוד הקרקע :	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 13355 תחילת תוקף 17/09/2014, אזור מגורים ב'. 4123 א' תחילת תוקף 26/05/1994, אזור מגורים 2 מיוחד. 4123 תחילת תוקף 08/12/1991, אזור מגורים 2 מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה נכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/02/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : קומה א' מפלס +0.49, קומה ב' מפלס +3.49, קומה ג' מפלס +6.49, קומה ד' מפלס +9.49 : חזית צפונית מזרחית : מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין אחורי עבור ממ"ד, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף ממ"דים). קומה ג' מפלס +6.49, חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי : בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי של תב"ע מס' 13355 מציע בניה בחזית הדרומית של הבניין ולא רלוונטי למוצע בבקשה, וע"כ ההתייחסות לעניין נספח הבינוי בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 4123 ו- 4123 א'. תוכנית 4123 ו- 4123 א' החלות בחלקה הנידונה כוללות נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1), שותק – מחייב. המוצע בבקשה אינו תאם במדויק לנספח הבינוי כמפורט :		

קומת קרקע, מפלס 2.01-, חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת מחסן משותף וקירות ממ"ד יורדים – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. קומה א', מפלס 0.49+ (יח"ד מס' 12) : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד והריסה וביטול מרפסות קיימות וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש – אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בנידון. חזית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית כהרחבה למרפסת קיימת - אינו תואם במדויק את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון. קומה ב', מפלס 3.49+ (יח"ד מס' 14) : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, הריסה וביטול מרפסות קיימות וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש – אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בנידון. חזית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית כהרחבה למרפסת קיימת - תואם את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס 6.49+ (יח"ד מס' 16) : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, הריסה וביטול מרפסות קיימות וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש – אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בנידון. מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה - אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בנידון. חזית צפונית מזרחית (פנימית) : מוצע מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת - תואם את נספח הבינוי. קומה ד', מפלס 9.49+ (יח"ד מס' 18) : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, וביטול מרפסת קיימת וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש – אינו תואם נספח		

במדויק, פורסמה הקלה בניהון. מוצע תוספת מרפסת זיו לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת - תואם את נספח הבינוי. קומה ה', מפלס +12.49 : יח"ד מס' 20 : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג הכולל סגירת מרפסת זיו קיימת - תואם את נספח הבינוי. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל חדר מחוץ וסגירת מרפסת קיימת ותוספת מרפסת גג לא מקורה - אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בניהון. וכן אטימת חלון קיים ופריצת פתח חדש - אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בניהון. יח"ד מס' 19 : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג הכולל סגירת מרפסת זיו קיימת - תואם את נספח הבינוי. קומה ו', מפלס +15.49, חזית דרומית מערבית : יח"ד מס' 19 : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הכולל הריסת בינוי קיים ותוספת מרפסת גג לא מקורה בחזית צפונית מזרחית - אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בניהון. יח"ד מס' 20 : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד כולל מרפסת גג לא מקורה בחזית צפונית מזרחית - אינו תואם נספח במדויק, פורסמה הקלה בניהון. שלביות ביצוע : מותר עפ"י תב"ע 4123 : סעיף 10 (ג) : "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. הבניה בעמודה שלמה תחשב כבניה משני צידי חדר המדרגות. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לעמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל העמודה כולל גמר נאות של המעטפת הבניין והחזרת השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"		

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בכל הקומות כאשר התוספת אינה בעמודה שלמה כנדרש עפ"י התב"ע, פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד לעמודה שלימה מ-2 צידי ח. המדרגות ועורך הבקשה מציג תכנית צל עבור תוספת עתידית – אין מניעה לאשר. -על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינת הבקשה נמצא כי התב"ע החלה על המקום 13355 מפנה לעניין השטחים לתב"עות 4123 ו-4123א', תב"ע מס' 4123א' מתייחסת לעניין תוספת שטחים בקומה 5 וע"כ ההתייחסות לעניין השטחים בבחינת תוכנית זו נלקחה מתב"ע 4123 ו-4123א'. מותר עפ"י תב"ע 4123 : סעיף 10(ב) : "תותר תוספת בניה בשטח של 36.16 מ"ר, סה"כ תוספת לכל עמודה 181 מ"ר ותוספת לכל בניין 086,1 מ"ר" – רלוונטי בבקשה עבור קומות א' ב' ג' ד' יח"ד 12,14,16,18. מותר עפ"י תב"ע 4123 א' : שטח ליח"ד 54.18 מ"ר – רלוונטי בבקשה עבור קומה ו' יח"ד 19,20. הערה : תב"ע 4123א' מבטלת את התוספת המוצעת בקומה ה' בתב"ע 4123. מוצע בבקשה : יח"ד מס' 12 : עיקרי מותר בסך של 36.16 מ"ר ומוצע בבקשה עיקרי בסך של 35.98 מ"ר. יח"ד מס' 14 : עיקרי מותר בסך של 36.16 מ"ר ומוצע בבקשה עיקרי בסך של 02.36 מ"ר. יח"ד מס' 16 : עיקרי מותר בסך של 36.16 מ"ר ומוצע בבקשה עיקרי בסך של 03.36 מ"ר. יח"ד מס' 18 : עיקרי מותר בסך של 36.16 מ"ר ומוצע בבקשה עיקרי בסך של 03.36 מ"ר. יח"ד מס' 19 : עיקרי מותר בסך של 54.18 מ"ר ומוצע בבקשה עיקרי בסך של 60.51 מ"ר. יח"ד מס' 20 : עיקרי מותר בסך של 54.18 מ"ר ומוצע בבקשה עיקרי בסך של 70.67 מ"ר.		

67.70 (ע. מוצע) – 54.18 (ע. מותר) = 13.52 מ"ר חורגים מהמותר עבור יח"ד מס' 20. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותר עבור יח"ד מס' 20, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי המוצע לכדי המותר או לחילופין לחשב את השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ע"מ לוודא יתרת שטח עיקרי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. ש. שירות (עבור ממדים מחסן ומבואה): מותר עפ"י תב"ע 4133 א' (9) ג): בסך של 1,346 מ"ר כאשר 893 מ"ר מעל הכניסה ו-453 מ"ר מתחת לכניסה. יצוין כי שטחי השרות כוללים: 1. מקלט או מרחב מוגן עפ"י תקנות הג"א. 2. שטחי מבואות וח. מדרגות בהתאם לתכנית 4213. 3. שטחי אחסנה, ח. מכוניות, הסקה עד 8% משטחי הבינוי. כל יתר השטחים שבמעטפת הבניין הם שטחים עיקריים". ש. שירות קיים עפ"י תב"ע: בסך של 856 מ"ר כאשר 205 מ"ר מעל הכניסה ו-653 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה: בסך של 83.48 מ"ר כאשר 67.25 מ"ר מעל הכניסה ו-16.23 מ"ר מתחת לכניסה. שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"דים, חדר מחוץ ואחסנה. חישוב: $83.48 \text{ (ש. שירות מוצע כללי)} + 856 \text{ (ש. קיים כללי)} = 939.48$ מ"ר $1,346 >$ מ"ר המותרים, מכאן כי יש 406.52 מ"ר למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הקומה שכעת נהיית מקורה מהבינוי המוצע מעל ואת החניה המקורה בשטח של 62.81 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות המוצעות והנדרשות במניין שטחי שירות המוצעים. מחסן: מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס -2.01, חזית צפונית מזרחית: תוספת מחסן משותף.		

- להמציא הוכחה כי לבעלי הדירות למחסן המוצע לא קיים מחסן. - לציין ע"ג המחסן המוצע את מס' תתי החלקות אשר לא קיים להם מחסן. - להראות ע"ג ההרמוניקה חלון רפפה תיקני למחסן. ניוד זכויות : זכויות בניה מותרים עפ"י תב"ע 4123א' : קומה ו' מפלס +15.49, יח"ד מס' 20 : סך של 54.18 מ"ר. מוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 20 : קומה ה' מפלס +12.49 : סך של 47.69 מ"ר. קומה ו' מפלס +15.49 : סך של 20.01 מ"ר. עורך הבקשה מבקש לנייד חלק מזכויות הבניה הניתנות בתב"ע 4123א' בקומה ו' עבור קומה ה' לצורך שיפור תכנוני לדירת המבקשים, פורסמה הקלה בדבר ניוד זכויות מהגג לצד – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : - קו בניין אחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן בכפוף לפרסום הקלה. - בתכנית הביטלה את המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +0.49 חזית מזרחית (יח"ד מס' 12) : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.88 מ', ברוחב של 5.60 מ' ובשטח של 13.16 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת במידותיה במדויק את נספח הבינוי. היות והתכנית החלה ביטלה את המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ- 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. קומה ב', מפלס +3.49 חזית מזרחית (יח"ד מס' 14) :		

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.87 מ', ברוחב של 2.80 מ' ובשטח של 5.32 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס +6.49 (יח"ד מס' 16) : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.28 מ', ברוחב של 1.88 מ' ובשטח של 3.59 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת וחורגת מקו בנין אחורי בסך של 2.36 מ' כאשר עפ"י תקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן ביניהם ובכפוף לפרסום הקלה. חישוב : 7.72 מ' (מרווח) * 40% (חריגה מותר) = 3.08 מ' < 2 מ' (המרווח הקטן ביניהם). המרפסת המוצעת חורגת מהמרווח המותר בסך של 36 ס"מ, פורסמה הקלה כנדרש – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 2 מ'. חזית צפונית מזרחית (פנימית) : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 0.8 מ', ברוחב של 2.97 מ' ובשטח של 1.52 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת במדויק את נספח הבינוי. קומה ד', מפלס +9.49, חזית צפונית מזרחית – פנימית (יח"ד מס' 18) : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 0.8 מ', ברוחב של 2.97 מ' ובשטח של 1.52 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת במדויק את נספח הבינוי. מרפסת גג : קומה ה', מפלס +12.49, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 20) : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.8 מ', ברוחב של 5.05 מ' ובשטח של 9.85 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. קומה ו', מפלס +15.49, חזית צפונית מזרחית : יח"ד מס' 19 : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 35.46 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי.		

יח"ד מס' 20 : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 56.03 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי. ממ"ד / חדר מחוץ : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לפרסום הקלה. * בליטה למרווח הפונה לשצ"פ או שפ"פ : "ניתן יהיה להתקרב עד לא פחות מ – 1 מ' לגבול ויותר פתחים בקיר בפונה לשטח פתוח". * הגשת תכנית צל : "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלויה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +0.49 יח"ד מס' 12, קומה ב' מפלס +3.49 יח"ד מס' 14, קומה ג' מפלס +6.49 יח"ד מס' 16, קומה ד' מפלס +9.49 יח"ד 18, חזית צפונית מזרחית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר מעבר לקו בנין אחורי הפונה לשצ"פ כאשר נותר מרווח בסך של 5.35 מ'. פורסמה הקלה בדבר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין, עורך הבקשה מציג תכנית צל למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין – אין מניעה לאשר. קומה ה' מפלס +12.49, חזית צפונית מזרחית : מוצע חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר כהרחבה ולא כחיזוק חדר קיים. אישור הסדרי תנועה : הבניה המוצעת הינה ע"ג חניה פתוחה, במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה להמצאת אישור הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניה לגורמים. אישור שימור : לא רלוונטי.		

נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 4123 ו-4123א' אינם כוללים סעיף זה. חוות דעת אדריכלית : הבקשה בכללות התואמת נספח הבינוי פרט לממדים ולמחסן המוצע בקומת המרתף, בנוסף יש שינוי בקונטור המבנה ואף בניוד שטחים ממעל הקומה העליונה לדירה שמתחת (דירת דו-פלקס), ישנם ליקויים אשר עורך הבקשה נדרש בתיקונים - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בנין בניה בשונה מנספח הבינוי שינויים בפתחים תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין הקלה לבניה שלא בהינף אחד לעמודה שלימה מ-2 צידי ח. המדרגות ניוד זכויות מהגג לצד.	11/11/2025	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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותר עבור יח"ד מס' 20, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי המוצע לכדי המותר או לחילופין לחשב את השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ע"מ לוודא יתרת שטח עיקרי - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר.

ש. שירות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הקומה שכעת נהיית מקורה מהבינוי המוצע מעל ואת החניה המקורה בשטח של 62.81 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות המוצעות והנדרשות במניין שטחי שירות המוצעים.

מחסן :

- להמציא הוכחה כי לבעלי הדירות למחסן המוצע לא קיים מחסן.

- לציין ע"ג המחסן המוצע את מס' תתי החלקות אשר לא קיים להם מחסן.

- להראות ע"ג ההרמוניקה חלון רפפה תיקני למחסן.

קווי בניין/מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס +6.49 (יח"ד מס' 16), חזית צפונית מזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לכדי העומק המותר בסך של 2 מ'.

אישור הסדרי תנועה :

הבניה המוצעת הינה ע"ג חניה פתוחה, במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה להמצאת אישור הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניה

לגורמים.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0136.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירות קיימות, תוספת 3 דירות חדשות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן אמנון
עורך הבקשה	אדריכל בדליאן אירינה
מתכנן השלד	הנדסאי בר משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זכרון טוביה 16, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	158	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן קומה אחת וחלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב זכרון טוביה 22 בשכונת מחנה יהודה, גוש : 30046, חלקה : 5158.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.99 :

מוצע תוספת קומה עבור יח"ד מס' 1 ו-2 הכוללת ממ"דים ומחסנים.

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצע פיצול יח"ד ל- 2 יח"ד מס' 1 ו-2 כולל הריסה ושינויים פנימיים, תוספת מדרגות משותפות ומדרגות פנימיות לכל יח"ד כגישה לקומה א'.

קומה א', מפלס +3.40 :

מוצע תוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות מס' 3 ו-4 כולל מבואת כניסה ומדרגות משותפות כגישה ליח"ד.

עבור יח"ד מס' 4 מוצע חדר מחוץ.

חזית מזרחית :

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

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת עליית גג, מפלס +6.25 :

מוצע תוספת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 3 ויח"ד חדשה מס' 5 כולל חדרי מחוץ, מבואת כניסה ומדרגות משותפות כגישה ליח"ד.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר"

2. "הקלה לתוספת מרחבים מוגנים לדירות בנוסף לזכויות בניה עפ"י מתאר 62"

3. "הקלה מהוראות תב"ע מס' 3834 בדבר הגבהת מדלפות גג הרעפים בגלל גובה קימרון לשימור".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 19/08/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5158.

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	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטיה נכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה ושטחי הבניה וכן חורג מנספח בינוי מחייב לעניין גובה הגג וגובה מדלפות. בנוסף, עורך הבקשה נדרש להמציא עדכון לאישור מח' שימור וכן לפרסם הקלה על מרפסות מוצעות בחריגה מגבול מגרש (קו דרך). קווי בניין : על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי בהתאם לזכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע ולהציג חישוב של כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ע"מ לוודא עמידה במותר. - לצמצם את שטח המחסנים המוצעים עבור יח"ד מס' 1,2, בהתאם למותר. מרפסת זיז : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.20 מ'. מס' קומות : על עורך הבקשה להסיר את הקומה תת-קרקעית מהבקשה היות וסך הקומות המוצע חורג מהמותר עפ"י התב"ע ומהווה סטיה נכרת.

גובה בניה : על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי המותר עפ"י התב"ע. גגות : על עורך הבקשה לצמצם את גודל החלון המוצע בשיפוע הגג לכדי הגודל המותר עפ"י התב"ע. מדלפות : על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות לכדי המותר עפ"י התב"ע. ממ"ד / ח. מחוזק : על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח שירות כנדרש. אישור מחלקת שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3834 תחילת תוקף :	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

02/04/1992 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3834 תחילת תוקף 02/04/1992, אזור מגורים מיוחד. תוכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה. המוצע בבקשה חורג לעניין תוספת קומות, תוספת גובה בניה והגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים מס' קומות, גובה בניה ושטחי בניה). נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי – נספח מס' 1, שותק דהיינו מחייב לכל התכנית בשלמותה ואינו מפורט עבור כל בניין בנפרד. המוצע בבקשה חורג מספח הבינוי לעניין גובה בניה, גובה הגג ומדלפות הגג – (ראה סעיף גובה בניה וסעיף גגות). שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, תנאי למתן היתר בניה. הסעיף לא רלוונטי לבקשה בשלב זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עפ"י הפירוט הבא: קומה א' 3.40 + חזית מזרחית ומערבית: מוצעת חריגה מעבר לגבול מגרש עבור מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות זיז).		

קומת עלית גג מפלס +7.40, חזית מזרחית ומערבית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין וגבול מגרש עבור בינוי הגג – על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : שטח בניה מירבי מותר עפ"י התב"ע : $150\% * 99 \text{ מ"ר}$ (שטח החלקה) = 148.5 מ"ר. סעיף 10 (ד) (ו) : "סה"כ אחוזי בניה כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים, חדרי מדרגות וכיו"ב)". סעיף 10 (ד) (1) : * "בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים". * "מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי" ש. מירבי קיים עפ"י ההרמוניקה : בסך של 88.09 מ"ר. ש. מירבי מוצע : בסך של 183.97 מ"ר כאשר 129.18 מ"ר לקומת מרתף, כניסה וקומה א' ו- 54.79 מ"ר לחלל הגג הניתנים מעבר לזכויות. לפי התב"ע שטחי מרחב מוגן ניתנים מעבר לזכויות, סך שטחי ממ"דים מוצעים בבקשה 53.63 מ"ר כאשר 35.72 מ"ר לקומת מרתף, כניסה וקומה א', ו- 17.91 מ"ר לקומת גג – (ראה סעיף ממ"ד). חישוב : 129.18 (מוצע מלבד קומת הגג) – 35.72 (מוצע ממ"ד) = 93.46 מ"ר. 88.09 מ"ר (קיים) + 93.46 מ"ר (מוצע מלבד קומת הגג) = 181.55 מ"ר < 148.5 מ"ר המותרים. 148.5 מ"ר (המותרים) – 181.55 מ"ר (קיים+מוצע) = 33.05 מ"ר חורגים מהמותר. בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין השטחים כנדרש. בנוסף, עורך הבקשה מפרסם הקלה ממתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר כאשר לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בתוכניות שהופקדו לאחר 31.08.1989 כאשר תב"ע מס' 3834 החלה בחלקה הידונה בתוקף החל מתאריך 02/04/1992. היות והתכנית לא קבעה שטח מותר עבור מחסנים ניתן לקבל		

שטח מחסן של 8% ליח"ד. חישוב: שטחי הדירות חושבו ידנית מאחר ולא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה. יח"ד מס' 1 : 35.6 (שטח הדירה) * 8% = 2.84 מ"ר (מותר) > 19.27 מ"ר (מוצע). יח"ד מס' 2 : 70 (שטח הדירה) * 8% = 5.6 מ"ר (מותר) > 7.67 מ"ר (מוצע). על עורך הבקשה: - לצמצם את הבינוי בהתאם לזכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע ולהציג חישוב של כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ע"מ לוודא עמידה במותר. - לצמצם את שטח המחסנים המוצעים עבור יח"ד מס' 1,2, בהתאם לשטח המותר. מרפסת זיז: מותר עפ"י תקנות: מרפסות מעל דרך ניתן לאשר בעומק של עד 0.5 מ' ובהקלה עומק של עד 1.20 מ'. מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.40: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 4.90 מ' ובשטח של 5.85 מ"ר, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.63 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסות חורגות מגבול מגרש (קו בנין 0) מעל דרך בסך של 1.20 מ' לא פורסמה הקלה בנידון, עפ"י תקנות ניתן לאשר מרפסות מעל דרך בעומק של עד 1.20 בכפוף לפרסום הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.20 מ'. מרפסות גג: מוצע בבקשה:		

עליית גג , מפלס +6.25 , חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה המוקפת בין 3 קירות בעומק של 1.57 מ', ברוחב של 1.20 מ' ובשטח של 2.20 מ"ר התואמת את נספח הבינוי. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג רעפים. מס' קומות קיים : קומה אחת וחלל גג רעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית + חלל גג רעפים. 1 (קיים) + 2 וגג רעפים (מוצע) = 3 + חלל הגג – חורג ממס' הקומות המותר עפ"י התב"ע ומהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להסיר את הקומה תת-קרקעית מהבקשה היות וסך הקומות המוצע חורג מהמותר עפ"י התב"ע ומהווה סטיה נכרת. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : לא קיימת הגבלה למס' יח"ד. מס' יח"ד קיימות : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : 3 יח"ד. חישוב : 2 (קיים) + 3 (מוצע) = 5 יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.75 מ' מפני רצפה עד פני תקרה. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.40 : קומה חדשה בגובה 2.87 מ'. גובה הקומה המוצעת חורגת מהמותר עפ"י התב"ע – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי המותר עפ"י התב"ע. גגות :		

מותר עפ"י תב"ע : - שיפוע גג הרעפים יהיה ביו 22-30 מעלות. - גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מ' מפני מישור התקרה העליונה. - בכל בנין יהיו לפחות שני שפועי גגות. - גודל מקסימלי של חלון בשיפוע הגג יהיה 80 ס"מ * 60 ס"מ. מוצע בבקשה : - גגות בשיפוע 30 מעלות – כמותר. - רום הגג המוצע הינו 3.48 מ' – כמותר. - מוצע גג משופע ל- 2 כיוונים – כמותר. - החלון המוצע בגג הרעפים באורך של 1 מטר וברוחב של 0.8 מ' אינו תואם את נספח הבינוי – על עורך הבקשה לצמצם את גודל החלון המוצע בשיפוע הגג לכדי הגודל המותר עפ"י התב"ע. מדלפות : מותר עפ"י נספח הבינוי : אין הגבהת מדלפות כלל – המדלפות בקו 0. מוצע בבקשה : הגבהת מדלפות גג הרעפים בסך של 1.20 מ'. חריגה בגובה הבניה המותר עפ"י התב"ע מהווה סטיה נכרת וכן הגבהת גובה מדלפות מגדילה את שטחי הבניה המהווים סטיה נכרת – על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות לכדי המותר עפ"י התב"ע. ממ"ד / ח. מחוזק : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד / חדר מחוזק 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 3.99- : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 9.48 מ"ר המחושב כנדרש. עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד בשטח של 8.74 מ"ר המחושב		

כנדרש. קומה א', מפלס +3.40 : עבור יח"ד מס' 4 מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.75 מ"ר המחושב כנדרש. קומת עליית גג, מפלס +6.25 : עבור יח"ד מס' 3 מוצע חדר מחוזק בשטח של 11.70 מ"ר המחושב כנדרש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלק משטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח שירות כנדרש. עבור יח"ד מס' 5 מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.89 מ"ר המחושב כנדרש. תכסית/חצר : מותר עפ"י התב"ע : 80% תכסית * 99 מ"ר (שטח החלקה) = 79.2 מ"ר. 20% חצר * 99 מ"ר (שטח החלקה) = 19.8 מ"ר. במקרה בו תכסית הבניה הקיימת חורגת מהמותר עפ"י התב"ע אין חובה ליצור חצר בקומת הקרקע ובקומה השנייה תמומש רק יתרת זכויות הבניה. המוצע בבקשה הינו מכוח יתרת זכויות הבניה, היות והבינוי בקומת הקרקע קיים אין דרישה לסך שטחי תכסית וחצר מותרים עפ"י התב"ע. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 03/12/2025 ע"י גאולה שעיר. אישור מחלקת שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 28/09/2025 ע"י שחר פוני. בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה שהוגשה לבחינה אינה תואמת את אישור מח' שימור לעניין גובה מדלפות הגג. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי לתוך מסגרת שטחים המותרים מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את		

אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטייה נכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה ושטחי הבניה וכן חורג מנספח בינוי מחייב לעניין גובה הגג וגובה מדלפות. בנוסף, עורך הבקשה נדרש להמציא עדכון לאישור מח' שימור וכן לפרסם הקלה על מרפסות מוצעות בחריגה מגבול מגרש (קו דרך) - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר הקלה לתוספת מרחבים מוגנים לדירות בנוסף לזכויות בניה עפ"י מתא"ר 62 הקלה מהוראות תב"ע מס' 3834 בדבר הגבהת מדלפות גג הרעפים בגלל גובה קימרון לשימור.	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה סטיה נכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה ושטחי הבניה וכן חורג מנספח בינוי מחייב לעניין גובה הגג וגובה מדלפות.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש להמציא עדכון לאישור מח' שימור וכן לפרסם הקלה על מרפסות מוצעות בחריגה מגבול מגרש (קו דרך) .

קווי בניין :

על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי בהתאם לזכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע ולהציג חישוב של כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ע"מ לוודא עמידה במותר.

- לצמצם את שטח המחסנים המוצעים עבור יח"ד מס' 1,2, בהתאם למותר.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בנית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.20 מ'.

מס' קומות :

על עורך הבקשה להסיר את הקומה תת-קרקעית מהבקשה היות וסך הקומות המוצע חורג מהמותר עפ"י התב"ע ומהווה סטיה נכרת.

גובה בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה המוצעת לכדי המותר עפ"י התב"ע.

גגות :

על עורך הבקשה לצמצם את גודל החלון המוצע בשיפוע הגג לכדי הגודל המותר עפ"י התב"ע.

מדלפות :

על עורך הבקשה לצמצם את גובה המדלפות לכדי המותר עפ"י התב"ע.

ממ"ד / ח. מחוזק :

על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח שירות כנדרש.

אישור מחלקת שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0386.00</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ננקנסקי פנחס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוקרון אילה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

שד משה דיין 13, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	13	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 02/07/1991 ב-ת.ב. 1991/162.00 עבור "הקמת בניין חדש למגורים" בהיתר זה אושרו 982.44 מ"ר למניין שטח עיקרי, 327.48 מ"ר למניין שטח שירות ו- 60.48 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 22/04/2012 ב-ת.ב. עבור 2010/377.01 "תוספת מרפסות זיזיות" בהיתר זה אושרו 24 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 22/07/2019 ב-ת.ב. עבור 2015/323.00 "סגירת מרפסת לשטח עיקרי והגדלת מרפסת זיז קיימת" בהיתר זה אושרו 15.5 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 3.56 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 14/02/2019 ב-ת.ב. עבור 00.72018/40 "תוספת בניה על הגג וריצוף גג קיים" בהיתר זה אושרו 94.95 מ"ר למניין שטח עיקרי, 9.33 למניין שטח שירות ו- 34.02 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 08/08/2021 ב-ת.ב. עבור 2015/323.02 "תוספת בניית ממ"ד" בהיתר זה אושרו 90.42 מ"ר למניין שטח עיקרי, 19.08 מ"ר למניין שטח שירות ו- 4.39 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות במבנה מדורג המשמש למגורים ברחוב שדרות משה דיין 13 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30627, חלקה : 13.

מצב מוצע :

תכנית קומה ב', מפלס +2.80 (יח"ד מס' 9) :

חזית מזרחית (אחורית) :

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית (קידמית) :

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "לשם בניית מרפסת בחזית המזרחית"

2. "הקלה מתכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות בעומק 2 מ" במקום 1.5 המותרים בחזית מערבית ומזרחית"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 11/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק,

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בתנאים חלק מהבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. טענת המתנגד : * "בניית המרפסת עם חריגה של 2 מטר עומק, תפגע באור דירתי ובכך תפגע באיכות החיים שלי". - לא מצוין על איזה מרפסת ההתנגדות. * "רגישות לאבק, הימצאות במרחב בניה עלול לגרום להתקפים, הבניה עלולה לגרום לי לתוצאות קשות ביותר" - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. * "בנית המרפסת תיפגע בערך דירתי מבחינת אור ואוויר ותחסום בניית סוכה כשרה". - בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק. לגבי מרפסת סוכה – עורך הבקשה נדרש בהצגת תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין. ניתן לאשר/לתקן : תכנית קומה ב', מפלס +2.80, חזית מזרחית (אחורית) : המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ', כך שישנה חריגה של 80 ס"מ דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות. בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי. בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז. במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת ערר.	להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

על עורך הבקשה : - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. - להגיש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את הבינויים הקיימים בבניין בצחוב להריסה לא בהיתר זה או להוכיח היתר בניה עבורם. לא ניתן לאשר : תכנית קומה ב', מפלס +2.80, חזית מערבית (קידמית) : לעניין עומק מרפסת - מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/05 תחילת תוקף : 04/05/1996 ייעוד הקרקע :	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3340 א' תחילת תוקף 10/01/1994 , אזור מגורים כללי. 3340 תחילת תוקף 21/03/1985 , אזור מגורים כללי. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 3340 א' לא חל סעיף סטייה נכרת. קווי בניין/מרפסות זיז: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא מרפסות זיז בלבד. מרפסות זיז: מותר לפי תקנות:		

עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה. מרווח - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: - נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. - נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: תכנית קומה ב', מפלס +2.80: חזית מזרחית (אחורית): מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 6.23 מ', בעומק 2 מ', ובשטח 12.37 מ"ר. המרווח הקיים הינו 3 מ' כאשר עפ"י התקנות ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח הקטן בניהם. חישוב: 3 מ' (מרווח) * 40% (חריגה מותר) = 1.20 מ' חריגה מותרת מקו בניין. המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ', כך שישנה חריגה של 80 ס"מ דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות. בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי. בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז. במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת ערר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציג תכנית צל חלקית עבור מרפסות סוכה כאשר עפ"י מדיניות מ"ע נדרש להציג תכנית צל המציגה תכנון מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות. על עורך הבקשה: - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. - להגיש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות. חזית מערבית (קידמית):		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.44 מ', בעומק 2 מ', ובשטח 10.91 מ"ר, פורסמה הקלה לעניין עומק המרפסת לכדי 2 מ'. לעניין עומק מרפסת - מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת לחזית המערבית הינה בודדת בחזית קדמית הנצפית לרחוב ואינה עומדת במדיניות מ"ע ולא ניתן לאשר . בנוסף, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית המזרחית בעומק של 2 מ' כפי שהתקבל בדירה סמוכה עפ"י החלטת וועדת ערר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מראה בינויים קיימים בבניין שלא נמצא לגביהם היתר, דבר המהווה מצג שווא - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. טענת המתנגד : * "בניית המרפסת עם חריגה של 2 מטר עומק, תפגע באור דירתי ובכך תפגע באיכות החיים שלי".	

- לא מצוין על איזה מרפסת ההתנגדות. * "רגישות לאבק, הימצאות במרחב בניה עלול לגרום להתקפים, הבניה עלולה לגרום לי לתוצאות קשות ביותר" - כל בניה הינה זמנית ולא קבועה. * "בנית המרפסת תיפגע בערך דירתי מבחינת אור ואוויר ותחסום בניית סוכה כשרה". - בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק. לגבי מרפסת סוכה – עורך הבקשה נדרש בהצגת תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין.		
לשם בניית מרפסת בחזית המזרחית הקלה מתכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות בעומק 2 מ"מ במקום 1.5 המותרים בחזית מערבית ומזרחית	21/10/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בתנאים חלק מהבקשה.

התנגדויות :

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

טענת המתנגד :

* "בניית המרפסת עם חריגה של 2 מטר עומק, תפגע באור דירתי ובכך תפגע באיכות החיים שלי".

- לא מצוין על איזה מרפסת ההתנגדות.

* "רגישות לאבק, הימצאות במרחב בניה עלול לגרום להתקפים, הבניה עלולה לגרום לי לתוצאות קשות ביותר"

- כל בניה הינה זמנית ולא קבועה.

* "בנית המרפסת תיפגע בערך דירתי מבחינת אור ואוויר ותחסום בניית סוכה כשרה".

- בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק.

לגבי מרפסת סוכה – עורך הבקשה נדרש בהצגת תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין.

ניתן לאשר/לתקן :

תכנית קומה ב', מפלס +2.80, חזית מזרחית (אחורית) :

המרפסת המוצעת בעומק של 2 מ', כך שישנה חריגה של 80 ס"מ דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות.

בבחינת תיק 2010/377.01 בו אושרה מרפסת זיז לדירה הסמוכה בעומק של 2 מ' ע"י וועדת ערר ספציפית בהיתר זה, מאחר וקו הבניין יצא לאחר שהבניין היה בנוי.

בחזית זו קיימות עוד 2 מרפסות זיז.

במקרה זה ניתן לאשר עומק של 2 מ' בהתאם להחלטת וועדת ערר.

על עורך הבקשה :

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

- להגיש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את הבינויים הקיימים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה או להוכיח היתר בניה עבורם.

לא ניתן לאשר :

תכנית קומה ב', מפלס +2.80, חזית מערבית (קידמית) :

לעניין עומק מרפסת - מאחר ומדובר בחזית קדמית לרחוב משה דיין, אשר בחזית זו אין מרפסות זיז כלל והמרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בהנחיות מהנדס העיר במתכונת זו לא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להמציא מרפסת דמה או מרפסת נוספת הכוללת תכנית צל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2012/0638.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים לדירות קיימות, תוספת מבואה לממד והרחבת מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיילד אפרים שרגא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

צפניה 49, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13508	תחילת תוקף	31/05/2012			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 09/11/2014 בת.ב. 2012/0638.00 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע 13508" בהיתר זה אושרו 204.20 מ"ר לשטח עיקרי ו-33.39 לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות וגג רעפים המשמש למגורים ברחוב צפניה 49, בשכונת כרם אברהם גוש: 30084, חלקה : 18.

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית מערבית :

עבור יח"ד מס' 2 (מש' זייבלד) מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד.

קומה א' , מפלס +3.20 :

חזית צפונית מערבית :

עבור יח"ד מס' 4 (מש' פרקוביץ) :

מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ב' , מפלס +6.40 :

חזית צפונית מערבית :

מוצע גג למבואה ולממ"ד בצמוד למרפסת קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת שטחי בניה עבור בניית ממ"ד ומבואה לממ"ד".

2. "חריגה מקו בניין עבור ממ"ד מבואה ומרפסת זיז".

3. "בניה שלא בהינף אחד".

4. "שינוי מנספח הבינוי".

5. "עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ'".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2025/09/16.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבקשה מובאת לדחייה היות והמוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ועומד במותר, מוצעת מבואה לממ"ד שאין בה צורך בנוסף התקבלה דחיה ממחלקת השימור כאשר הבניין ממקום במתחם לשימור וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כאשר ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת, מתוך חלקה של 5 בעלי זכויות התקבלה התנגדות אחת. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון. קווי בניין : עורך הבקשה מסמן על גבי התוכניות את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע בהתאמה לתב"ע מס' 13508 אולם בבחינה נמצא כי תב"ע זו אינה נתנה תוספות עבור קומת קרקע וקומה א' ועל כן בחינת התוכנית הינה עפ"י תוכנית קודמת החלה בחלקה שמס' 1358 - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע המתוקן בהתאמה לתוכנית מס' 1358. ממ"דים : על עורך הבקשה : - להנמיך את תקרת הממ"ד מתחת למרפסת הקיימת, ולציין מפלסים על גבי התוכניות. - לציין על גבי גג הממ"ד שהינו גג לא לשימוש. - להסיר את מבואת הממ"ד המוצעת בקומת הקרקע ובקומה א' ולהציע כניסה לממ"ד מתוך הדירה. הריסות : ככל ויש עבירות בניה של המבקשים עורך הבקשה נדרש לסמנם בצהוב להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה. נוהל בקרה הנדסית :	05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

- על עורך הבקשה להתאים את המוצע בבקשה לאישור נוהל בקרה הנדסית במדויק. אישור מחלקת שפ"ע: למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע, כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו. אישור שימור: הבניין ממוקם במתחם לשימור אישור מחלקת השימור הינו הכרחי לבקשה זו - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור ולהתאים את המוצע בבקשה לאישור זה. חוות דעת אדריכלית: - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1358 תחילת תוקף: 28/04/1974 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1358 תחילת תוקף 28/04/1974 אזור מגורים 3. תכנית מתאר 62.	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. יצוין כי חלה בחלקה תב"ע מס' 13508 חדשה עבור הרחבת יח"ד ותוספת 2 יח"ד חדשות, תב"ע זו אינה מציעה תוספות עבור יח"ד להן מוצע ממ"ד ומרפסת בבקשה על כן הבחינה נעשתה עפ"י התוכנית הקודמת החלה בחלקה מס' 1358. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית מערבית: עבור יח"ד מס' 2 (מש' זייבלד) מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד. קומה א', מפלס +3.20, חזית צפונית מערבית: עבור יח"ד מס' 4 (מש' פרקוביץ): מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. קומה ב', מפלס +6.40: חזית צפונית מערבית: מוצע גג למבואה ולממ"ד בצמוד למרפסת קיימת. הממ"דים המוצעים חורגים מקווי בניין צידי, בנוסף מרפסת הזיז המוצעת בקומה א' חורגת מקו בניין קדמי. לעניין הממ"דים החורגים מקו הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). לעניין מרפסת הזיז המוצעת בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסות זיז). עורך הבקשה מסמן על גבי התוכניות את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע בהתאמה לתב"ע מס' 13508 אולם בבחינה נמצא כי תב"ע זו אינה נתנה תוספות עבור קומת קרקע וקומה א' ועל כן בחינת התוכנית הינה עפ"י תוכנית קודמת החלה בחלקה שמש' 1358 - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק		

המידע המתוקן בהתאמה לתוכנית מס' 1358. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה: בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, פרט לשטחי שירות מעבר לזכויות עבור ממ"ד - (ראה סעיף ממ"דים). כמו כן מוצעת מרפסת זיו שאינה נכללת בשטחי הבניה - (ראה סעיף מרפסות זיו). ממ"דים: מותר לפי תקנות: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות וכן מבואה הנדרשת לממ"ד בשטח של 5 מ"ר. ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות. "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה". לפי מדיניות מהנדס עיר: * "הבליטה למרווח צידי: לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום" * כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. * גג הממ"ד יהא גג לא לשימוש מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית מערבית: עבור יח"ד מס' 2 (מש' זייבלד) מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד.		

קומה א' , מפלס +3.20 : חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 (מש' פרקוביץ) מוצע ממ"ד ומבואה לממ"ד. קומה ב' , מפלס +6.40 : חזית צפונית מערבית : מוצע גג למבואה ולממ"ד בצמוד למרפסת קיימת. בבחינת הבקשה נמצאו הליקויים הבאים : * הבליטה למרווח צידי - הממ"דים המוצעים בולטים מעל שני שליש מרוחב המרווח ואינם עומדים במדיניות מהנדס העיר. * לא צוין על גג הממ"ד כי אינו לשימוש. * לעניין מבואת הממ"ד המוצעת אינה הכרחית עבור כניסה לממ"ד וניתן להציע כניסה לממ"ד מתוך הדירה יודגש כי זכות זו מוקנת כאשר יש בכך צורך אמיתי בכדי לאפשר גישה לממד המוצע. * עפ"י חתך א-א נראה כי עורך הבקשה אינו מסמן את המרפסת הקיימת בקומה ב' כפי שמופיעה בנספח וכן אינו מציע את המרפסת להריסה כך שלא ניתן לאשר את גג הממ"ד במפלס זה. לעניין החריגה מקווי הבניין שאינה עומדת במדיניות - נראה שמיקום הממ"ד הוא הפתרון המיטבי לתוספת ממ"ד עבור יח"ד זו- אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה : - להנמיך את תקרת הממ"ד מתחת למרפסת הקיימת, ולציין מפלסים על גבי התוכניות. - לציין על גבי גג הממ"ד שהינו גג לא לשימוש. - להסיר את מבואת הממ"ד המוצעת בקומת הקרקע ובקומה א' ולהציע כניסה לממ"ד מתוך הדירה. תימוכין קנייניים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה". בחלקה הנדונה יש 5 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 2 חתימות פוזיטיביות, התקבלו 2 חתימות כנדרש.		

מרפסות זיז : התוכנית החלקה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר 62. מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : ניתנת חריגה של 1/3 מהמרווח הקדמי. מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +3.20 : חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 (מש' פרקוביץ) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.18 מ', רוחב של 2.99 מ' ובשטח של 3.52 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 80 ס"מ. המרווח הקדמי הינו 3 מ', 1/3 מהמרווח = 1 מ' מכאן שעומק המרפסת המוצעת עומד במותר. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 16 (ג) : "בנינים להריסה : בתוכנית הבינוי יסומנו כל הבנינים המוצעים להריסה לא תותר היתר בניה בחלקות בהן יש צורך בהריסה ללא ביצוע ההריסה" בהרמוניקה שנבחנה סומנו מרפסות קיימות וסגירת מרפסת בהיתר כאשר לא צוין באיזה היתר אושר, ככל ויש עבירות בניה של המבקשים עורך הבקשה נדרש לסמנם בצהוב להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה שלפיה נבחנה הבקשה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית, עורך הבקשה הופנה במעמד פתיחת התיק לקבלת אישור נוהל בקרה הנדסית עפ"י סעיף חיזוק מבנים בתב"ע החדשה. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 03/06/2025 ע"י יצחק ש. למעי והמוצע בבקשה אינו תואם לאישור זה - על עורך הבקשה להתאים את המוצע בבקשה לאישור נוהל בקרה הנדסית במדויק. אישור מחלקת שפ"ע : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע, כאשר		

בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : הבקשה נדחתה ע"י מחלקת השימור בתאריך 07/07/2025 ע"י יונתן צחור. "לדחות את הבקשה, נדרשת תוכנית מתוקנת". הבניין ממוקם במתחם לשימור אישור מחלקת השימור הינו הכרחי לבקשה זו - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור ולהתאים את המוצע בבקשה לאישור זה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ועומד במותר, מוצעת מבואה לממ"ד שאין בה צורך בנוסף התקבלה דחיה ממחלקת השימור כאשר הבניין ממוקם במתחם לשימור וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כאשר ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת, מתוך חלקה של 5 בעלי זכויות התקבלה התנגדות אחת - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד : "אני דייר בבניין ומתנגד לתוכנית". אין לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון.		
תוספת שטחי בניה עבור בניית ממד ומבואה לממד	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה מקו בנין עבור ממד מבואה ומרפסת זיז		
בניה שלא בהינף אחד		
שינוי מנספח בינוי		
עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבקשה מובאת לדחייה היות והמוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ועומד במותר, מוצעת מבואה לממ"ד שאין בה צורך בנוסף התקבלה דחיה ממחלקת השימור כאשר הבניין ממקום במתחם לשימור וכן לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע כאשר ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת, מתוך חלקה של 5 בעלי זכויות התקבלה התנגדות אחת.

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון.

קווי בניין :

עורך הבקשה מסמן על גבי התוכניות את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע בהתאמה לתב"ע מס' 13508 אולם בבחינה נמצא כי תב"ע זו אינה נתנה תוספות עבור קומת קרקע וקומה א' ועל כן בחינת התוכנית הינה עפ"י תוכנית קודמת החלה בחלקה שמס' 1358 - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע המתוקן בהתאמה לתוכנית מס' 1358.

ממ"דים :

על עורך הבקשה :

- להנמיך את תקרת הממ"ד מתחת למרפסת הקיימת, ולציין מפלסים על גבי התוכניות.

- לציין על גבי גג הממ"ד שהינו גג לא לשימוש.

- להסיר את מבואת הממ"ד המוצעת בקומת הקרקע ובקומה א' ולהציע כניסה לממ"ד מתוך הדירה.

הריסות :

ככל ויש עבירות בניה של המבקשים עורך הבקשה נדרש לסמנם בצהוב להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

נוהל בקרה הנדסית :

- על עורך הבקשה להתאים את המוצע בבקשה לאישור נוהל בקרה הנדסית במדויק.

אישור מחלקת שפ"ע :

למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת שפ"ע, כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם עצים בשטח התוספת המוצעת - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע מעודכן כתנאי לדיון הכולל התייחסות לעצים אלו.

אישור שימור :

הבניין ממוקם במתחם לשימור אישור מחלקת השימור הינו הכרחי לבקשה זו - על עורך הבקשה להמציא אישור שימור ולהתאים את המוצע בבקשה לאישור זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2006/0491.02</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה, תוספת ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איתן רות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצנלנבוגן זאב
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

פנים מאירות 11, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30234	82	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477א	תחילת תוקף	20/05/1971			
9401	תחילת תוקף	25/03/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 04/06/2007 בת.ב. 2006/0491.00 עבור "תוספת קומה קומה ז' להרחבת 4 יח"ד " בהיתר זה אושרו 212.40 לשטח עיקרי ו- 231.22 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 07/11/2007 בת.ב. 2006/0491.01 עבור "תוספת בניה של חדרים ממ"ד ומרפסות עבור 2 יח"ד מעל עמודים " בהיתר זה אושרו 126.60 מ"ר לשטח עיקרי ו- 22.50 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות סה"כ 8 קומות כאשר קומת הקרקע התחתונה הינה קומת מחסנים והכניסה לבניין הינה מקומה רביעית, הבניין משמש למגורים ברחוב פנים מאירות 11, בשכונת הקריות החסידיות גוש : 30234 , חלקה : 82.

מצב מוצע :

קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים -10.50 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע ירידת קירות לממ"ד וכן עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל.

קומה א' (תת קרקעית), מפלס -7.50 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 2 (משי' קרביץ) :

מוצעת מעטפת הכוללת ירידת קירות ממ"ד לבינוי המוצע בקומה מעל.

קומה ב' (תת קרקעית), מפלס -4.50 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 (משי' איתן) :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

קומה ג' (קומת כניסה), מפלס -1.50 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 10 (משי' לוין) מוצע גג לתוספת המוצעת כאשר חלקו מקרה את המרפסת המוצעת בקומה מתחת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

"חריגה בקו בניין לצורך תוספת ממ"ד".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2025/06/20.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 15 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 82.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 15 התנגדויות. בבחינה נמצא כי בפועל יש 12 התנגדויות (ראה סעיף התנגדויות).

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאה חתימת בעל המעטפת לתוספת הבניה ואף נמצא כמתנגד לבקשה בנוסף לא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף וכן ישנם ליקויים טכניים רבים בהרמוניקה. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. קווי בניין : בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה : -להסיר את חלק הגג העודף מהבינוי המוצע. -להציע מרפסת תקינה הכוללת ריצוף ומעקה תקני -לציין על גבי הגג שאינו לשימוש.

נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים 10.50- : חזית צפונית מזרחית : - על עורך הבקשה להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי וכן המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח כאשר בנספח מוצעות 2 מרפסות עבור יח"ד מס' 6 בחזית המזרחית ומוצע בבקשה מוצעת מרפסת אחת גדולה עורך הבקשה אינו פרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי". שטחי בניה : על פניו נראה כי עורך הבקשה עומד במותר לעניין שטח עיקרי מוצע אולם בבחינה נמצא כי ישנו שטח קיים כהרחבה למטבח שאינו מופיע על גבי התוכנית המהווה יציאה למרפסת שיש לחשבו עפ"י התב"ע כשטח עיקרי מוצע- על עורך הבקשה לחשב שטח שירות קיים עבור המטבח המהווה יציאה למרפסת כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : קומה ב' מפלס 5/6 : לעניין מרפסת שירות התב"ע לא נתנה שטחים למרפסות שירות ועפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת זיז-על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. קומת הקרקע מפלס 1/2 : עורך הבקשה מחשב את שטח קומת הקרקע המקורה ע"י הבינוי בקומה מעל כשטח שירות, כאשר עפ"י התב"ע מוצע לקומה זו שטח עיקרי בנוסף שטח מעטפת קירות הממ"ד אינו תואם נספח בינוי ולא ניתן בעבורו שטחים מכח התב"ע- על עורך הבקשה לחשב שטח קומת עמודים כשטח שירות מוצע מתוך סך השטח העיקרי הניתן מכח התב"ע ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב שטח מעטפת קירות לממ"ד במידה ולא יימצא שטח יידרש עורך הבקשה לאטום שטח זה.		

ממ"דים : בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : * תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד הקיימות בבניין. * הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה ב' מציע מעטפת עבור יח"ד מס' 2 כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה לתוספת הבניה. במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד - על עורך הבקשה לעמוד ברב הקנייני הנדרש לממ"ד בשטח משותף להמציא חתימות של בעלי המעטפת כנדרש, ולהגיש תוכנית צל המראה ממ"דים לכלל יח"ד בבניין. תימוכין קנייניים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה". בחלקה הנדונה יש 24 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 8 חתימות פוזיטיביות כאשר 3 מתוכם מבעלי העמודה. בבחינה נמצא כי התקבלו חתימות כנדרש אולם התקבלו התנגדויות של בעלי הדירות כשמתוכם 9 חתמו, ההתנגדות מהווה הסרת חתימה כך שאינם עומדים ברב הקנייני הנדרש לבניית ממ"ד בשטח משותף בנוסף, עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת הבניה ולממ"ד כאשר לא התקבלה חתימת בעל המעטפת ואף נמצא כמתנגד לבקשה עם עוד 11 מתנגדים נוספים. מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הבניה ללא חתימת בעל המעטפת וכן לא ניתן לאשר את הממ"ד בשטח המשותף מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש. מרפסות זיז : בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסת כמרפסת שירות מקורה כאשר נדרש להסיר מהבקשה את חלק הגג המקרה את המרפסת, בנוסף עורך הבקשה אינו מציג תוכנית צל למרפסות על גבי ההרמוניקה על פי מדיניות מהנדס עיר. על עורך הבקשה : - לחשב את המרפסת כמרפסת זיז לא מקורה. - לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי".		

- להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. - לקבל אישור ר"צ לתכנון המרפסת ומיקומה. הריסות : - על עורך הבקשה לסמן את המיועד להריסה על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : - על עורך הבקשה להמציא הבהרה לצוות המקצועי האם העמודים היורדים לקומת הקרקע הינם בשטח חניה במידה ויש נגיעה בשטח חניה יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9401 תחילת תוקף : 25/03/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9401 תחילת תוקף 25/03/2006 אזור מגורים מיוחד.	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

1477 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים 10.50-, חזית צפונית מזרחית : מוצע ירידת קירות לממ"ד. קומה א' (תת קרקעית), מפלס 7.50-, חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' קרביץ) מוצעת מעטפת הכוללת ירידת קירות ממ"ד לבינוי המוצע בקומה מעל. קומה ב' (תת קרקעית), מפלס 4.50- : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' איתן) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. קומה ג' (קומת כניסה), מפלס 1.50-, חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 10 (מש' לוי) מוצע גג לתוספת המוצעת ולממ"ד. הממ"ד המוצע וקירותיו היורדים הינו בחריגה מקו בניין צידי. לעניין החריגה - (ראה סעיף ממ"דים). בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע :		

סעיף 9 (ט) : א. "הבנייה בחזיתות הבניין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד. לא תותר הקמתה בשלבים" המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד בקומה ב' בחזית צפונית מזרחית כאשר בקומה א' מוצעת מעטפת ומוצעים עמודים לבינוי בקומת הקרקע גג התוספת המוצעת אינו מהווה מרפסת תקינה עפ"י הוראות התוכנית כמו כן עורך הבקשה אינו מציין על גבי הגג שאינו לשימוש בנוסף בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע המשך לגג התוספת המוצעת המהווה קירוי למרפסת בקומה א' – על עורך הבקשה : -להסיר את חלק הגג העודף מהבינוי המוצע. -להציע מרפסת תקינה הכוללת ריצוף ומעקה תקני -לציין על גבי הגג שאינו לשימוש. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 שותק דהיינו "מחייב". לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים 10.50 - : חזית צפונית מזרחית : מוצע ירידת קירות לממ"ד וכן עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר העמודים המוצעים אינם תואמים למידות המוצעות בנספח נספח הבינוי הינו מחייב - על עורך הבקשה להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק. קומה א' (תת קרקעית), מפלס 7.50 - : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' קרביץ) : מוצעת מעטפת הכוללת ירידת קירות ממ"ד לבינוי המוצע בקומה מעל.		

חלק המעטפת המהווה ירידת קירות לממ"ד מקומה ב' שונה מנספח הבינוי שהינו מחייב כאשר עורך הבקשה אינו פרסם הקלה רלוונטית. קומה ב' (תת קרקעית), מפלס -4.50 : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (משי איתן) : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד. מוצעת מרפסת זיזמקורה חלקית. המרפסת המוצעת וכן הממ"ד המוצע הינם שונים מהמוצע בנספח הבינוי כאשר נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה רלוונטית. קומה ג' (קומת כניסה), מפלס -1.50 : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 10 (משי לוי) מוצע גג לתוספת המוצעת כאשר חלקו מקרה את המרפסת המוצעת בקומה מתחת. הגג המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע גג גם לממ"ד שהינו שונה מנספח הבינוי ולא פורסמה הקלה רלוונטית, לעניין חלק הגג המקרה את המרפסת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי וכן המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח כאשר בנספח מוצעות 2 מרפסות עבור יח"ד מס' 6 בחזית המזרחית ומוצע בבקשה מוצעת מרפסת אחת גדולה עורך הבקשה אינו פרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי". לעניין מרפסת זיז המוצעת - (ראה סעיף מרפסות זיז). שטחי בניה : שטחי הבניה עפ"י טבלה 5 חולקו לפי קומות כמפורט להלן : ש. עיקרי : קומה ב' מפלס 5/6 : מותר בתב"ע עבור קומה ב' מפלס 5/6 : שטח עיקרי בסך של 529.70 מ"ר. מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 6 עפ"י חישוב שטחים בנספח הבינוי : שטח עיקרי בסך של 43.67 מ"ר.		

ש. עיקרי קיים עבור יח"ד מס' 6 עפ"י ההרמוניקה : בסך של 84.87 מ"ר. ש. עיקרי מוצע עבור יח"ד מס' 6 עפ"י ההרמוניקה : בסך של 37.50 מ"ר. על פניו נראה כי עורך הבקשה עומד במותר לעניין שטח עיקרי מוצע אולם בבחינה נמצא כי ישנו שטח קיים כהרחבה למטבח שאינו מופיע על גבי התוכנית המהווה יציאה למרפסת שיש לחשבו עפ"י התב"ע כשטח עיקרי מוצע- על עורך הבקשה לחשב שטח שירות קיים עבור המטבח המהווה יציאה למרפסת כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : קומה ב' מפלס 5/6 : מותר בתב"ע עבור קומה ב' מפלס 5/6 : שטח שירות בסך של 43.65 מ"ר. ש. שירות מוצע עפ"י התב"ע עבור קומה ב מפלס 5/6 : 28.35. ש. שירות מוצע עבור יח"ד מס' 6 עפ"י ההרמוניקה : בסך של 26.41 מ"ר. בבחינה נמצא כי שטחי השירות המוצעים בבקשה עבור יח"ד מס' 6הינם עבור ממ"ד ומרפסת שירות. שטחי השירות המוצעים הניתנים מכח התב"ע לא מספיקים לממ"דים עבור 4 יח"ד בקומה וכן עפ"י טבלת השטחים סך השטחים אינם כוללים שטחים למרחבים מוגנים ועל כן שטחי הממ"דים יחושבו מעבר לזכויות - (ראה סעיף ממ"דים). לעניין מרפסת שירות התב"ע לא נתנה שטחים למרפסות שירות ועפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת זיז-על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. קומת הקרקע מפלס 1/2 : מותר בתב"ע עבור קומת הקרקע מפלס 1/2 : לא נתנו שטחי שירות. ש. שירות קיים עפ"י ההרמוניקה עבור קומת הקרקע מפלס 1/2 : 84.87. ש. שירות מוצע עפ"י ההרמוניקה עבור קומת הקרקע מפלס 1/2 : בסך של 49.60 מ"ר. עורך הבקשה מחשב את שטח קומת הקרקע המקורה ע"י הבינוי בקומה מעל כשטח שירות, כאשר עפ"י התב"ע מוצע לקומה זו שטח עיקרי בנוסף שטח מעטפת קירות הממ"ד אינו תואם נספח בינוי ולא ניתן בעבורו שטחים מכח התב"ע- על עורך הבקשה לחשב שטח קומת עמודים כשטח שירות מוצע מתוך סך השטח העיקרי הניתן מכח התב"ע ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב שטח מעטפת קירות לממ"ד במידה ולא יימצא שטח יידרש עורך הבקשה לאטום שטח זה.	

ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות מעבר לזכויות. "ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה". לפי מדיניות מהנדס עיר : * "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקו בניין תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין". מוצע בבקשה : קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים 10.50-, חזית צפונית מזרחית : מוצע ירידת קירות לממ"ד וכן עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל. קומה א' (תת קרקעית), מפלס 7.50-, חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' קרביץ) מוצעת מעטפת הכוללת ירידת קירות ממ"ד לבינוי המוצע בקומה מעל. קומה ב' (תת קרקעית), מפלס 4.50- : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' איתן) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.20 מ"ר. קומה ג' (קומת כניסה), מפלס 1.50- : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 10 (מש' לוי) מוצע גג לתוספת המוצעת. בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים : * תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד הקיימות בבניין. * הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה ב' מציע מעטפת עבור יח"ד מס' 2 כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה לתוספת הבניה. במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד - על		

עורך הבקשה לעמוד ברב הקנייני הנדרש לממ"ד בשטח משותף ולהציא חתימות של בעלי המעטפת כנדרש. תימוכין קנייניים : "עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה". בחלקה הנדונה יש 24 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 8 חתימות פוזיטיביות כאשר 3 מתוכם מבעלי העמודה. בבחינה נמצא כי התקבלו חתימות כנדרש אולם התקבלו התנגדויות של בעלי הדירות כשמתוכם 9 חתמו, ההתנגדות מהווה הסרת חתימה כך שאינם עומדים ברב הקנייני הנדרש לבניית ממ"ד בשטח משותף בנוסף, עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת הבניה ולממ"ד כאשר לא התקבלה חתימת בעל המעטפת ואף נמצא כמתנגד לבקשה עם עוד 11 מתנגדים נוספים. מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הבניה ללא חתימת בעל המעטפת וכן לא ניתן לאשר את הממ"ד בשטח המשותף מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 7 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט. מס' קומות קיים 7 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בקומות קרקע א' וב' אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 24 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 24 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ומעטפת עבור יח"ד קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבנייה המירבי יהא כמצוי בנספח הבינוי.		

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ומעפת עבור יח"ד קיימות אין שינוי בגובה בניה. מרפסות זיז : 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". מוצע בבקשה : קומה ב' (תת קרקעית), מפלס -4.50 : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' איתן) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית כאשר חלקה בעומק של 1.80 מ' וחלקה של 6.80 מ', רוחב של 12.87 מ' ובשטח של 38.76 מ"ר, המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י הנספח מוצעות עבור יח"ד זו 2 מרפסות ובבקשה מוצעת מרפסת אחת גדולה שעומק ורוחב המרפסת שונה מנספח הבינוי כאשר עורך הבקשה אינו פרסם הקלה רלוונטית. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסת כמרפסת שירות מקורה כאשר נדרש להסיר מהבקשה את חלק הגג המקרה את המרפסת, בנוסף עורך הבקשה אינו מציג תוכנית צל למרפסות על גבי ההרמוניקה על פי מדיניות מהנדס עיר. על עורך הבקשה : - לחשב את המרפסת כמרפסת זיז לא מקורה. - לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי". - להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. - לקבל אישור ר"צ לתכנון המרפסת ומיקומה. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 11 : "חלקי המבנה המתוחמים בתשריט		

ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה לעל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה"- בבחינה נמצא כי לא סומנו בצהוב חלקי מבנה המיועדים להריסה על גבי ההרמוניקה - על עורך הבקשה לסמן את המיועד להריסה על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : עפ"י התב"ע סעיף 10 : החניה תהיה עפ"י נספח מס' 1. עורך הבקשה אינו הופנה במעמד פתיחת התיק למחלקת הסדרי תנועה בבחינה נמצא כי לא סומנו חניות על גבי הנספח כאשר מוצעים בבקשה עמודים בקומת הקרקע לבינוי המוצע בקומה מעל ולא ניתן לדעת האם העמודים יורדים לשטח חניה - על עורך הבקשה להמציא הבהרה לצוות המקצועי האם העמודים היורדים לקומת הקרקע הינם בשטח חניה במידה ויש נגיעה בשטח חניה יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י תקנות ומדיניות מהנדס עיר הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאה חתימת בעל המעטפת לתוספת הבניה ואף נמצא כמתנגד לבקשה בנוסף לא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף ישנם ליקויים טכניים רבים בהרמוניקה מכל הסיבות המפורטות לעיל, כפי שהוצעה הבקשה – לא ניתן לאשר. - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו לבקשה הנ"ל 15 התנגדויות, בבחינה נמצא כי יש כפל התנגדויות של בעלים אחד באותה תת חלקה על כן מספר המתנגדים הוא 12, לטענת המתנגדים : * "דירתנו היא מתחת לדירה הנ"ל ולפי תוכנית הבנייה בחזית הצפונית ייבנה לפי התוכנית ממ"ד שיחסום לחלוטין את החלון בצד הזה, הבנייה הבולטת 4 מ' לכל האורך חוסמת את האויר	

ואת האור באופן קיצוני" - טענה זו נכונה, ומה גם שלדירת מתנגדת זו מוצעת בבקשה מעטפת לתוספת הבניה ולממ"ד כאשר לא התקבל כלל חתימה פוזיטיבית ואף לא נרשמה כבעלים/מבקשים. * כהמשך להתנגדות: "מדובר בפגיעה ישירה בקניין בנוסף לא נמסרה לנו כל הודעה או התראה רשמית על ההליך וממילא נמנעה ממני האפשרות לממש את זכותי להתנגד במועד" - מדובר בטענה קניינית שאין הוועדה עוסקת בה. - בוצע פרסום כנדרש, ואף הוגשה התנגדות במועד. * "אני מושך את הסכמתי לבנייה בשטח המשותף. בנוסף, אינני רוצה להזיק לדיירים בדירה 2 משפחת קרביץ שהינם אנשים מבוגרים וייזקו באופן ישיר מהבניה הנ"ל" * "ברצוני להוסיף שלמיטב ידיעתי הייתי היחיד שקיבל מכתב מהעירייה אודות הבניה, וגם זה הגיע בדואר רגיל ובאיחור רב" -עפ"י נתוני המערכת נראה כי בוצע פרסום כנדרש. *אינני מסכים כלל לבניה בשטח המשותף שתזיק למישהו מהשכנים" * "אינני מסכימה בשום אופן לבנייה בשטח של הבניין עקב שמזיק לשכן משפחת הרב קרביץ וכן עלול להסתיר חלק מהנוף והאוויר כשייבנה מתחת" - לא סביר שבניה מתחת לדירה פוגעת באור ואויר. *"אני אפוטרופוס של תמר קרביץ בעלת תסמונת דאון שמתגוררת בדירה 2, בשל כך הריני מתנגד בחריפות לבניה המתוכננת בדירה 6 כאשר הבניה עוברת ממש בשטח מגוריה של תמר כאשר ייבנה השלד תיגרם לה פגיעה חמורה באורח החיים ובשגרה" - כפל התנגדות, ניתנה התייחסות. *"אני מתנגד נחרצות לבניה המתוכננת בשטח המשותף של הבניין". אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/05/2025	חריגה מקוו בניין לצורך תוספת ממד

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה אינו עומד במותר עפ"י מדיניות מהנדס עיר הבעיה המהותית בבקשה שלא הומצאה חתימת בעל המעטפת לתוספת הבניה ואף נמצא כמתנגד לבקשה בנוסף לא הומצאו תימוכין קנייניים הנדרשים לממ"ד ע"ג שטח משותף, מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף וכן ישנם ליקויים טכניים רבים בהרמוניקה.

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

קווי בניין :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי

שהתקבל בתיק המידע.

שלביות ביצוע:

על עורך הבקשה:

-להסיר את חלק הגג העודף מהבינוי המוצע.

-להציע מרפסת תקינה הכוללת ריצוף ומעקה תקני

-לציין על גבי הגג שאינו לשימוש.

נספח בינוי:

לא תואם נספח ומוצע בבקשה:

קומת קרקע (תת קרקעית), מפלסים 10.50-:

חזית צפונית מזרחית:

- על עורך הבקשה להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק.

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר הממ"ד המוצע אינו מופיע בנספח הבינוי וכן המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח כאשר בנספח מוצעות 2 מרפסות עבור יח"ד מס' 6 בחזית המזרחית ומוצע בבקשה מוצעת מרפסת אחת גדולה עורך הבקשה אינו פרסם הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי".

שטחי בניה:

על פניו נראה כי עורך הבקשה עומד במותר לעניין שטח עיקרי מוצע אולם בבחינה נמצא כי ישנו שטח קיים כהרחבה למטבח שאינו מופיע על גבי התוכנית המהווה יציאה למרפסת שיש לחשבו עפ"י התב"ע כשטח עיקרי מוצע- על עורך הבקשה לחשב שטח שירות קיים עבור המטבח המהווה יציאה למרפסת כשטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר.

ש. שירות:

קומה ב' מפלס 5/6:

לעניין מרפסת שירות התב"ע לא נתנה שטחים למרפסות שירות ועפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת זיז-על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

קומת הקרקע מפלס 1/2:

עורך הבקשה מחשב את שטח קומת הקרקע המקורה ע"י הבינוי בקומה מעל כשטח שירות, כאשר עפ"י התב"ע מוצע לקומה זו שטח עיקרי בנוסף שטח מעטפת קירות הממ"ד אינו תואם נספח בינוי ולא ניתן בעבורו שטחים מכח התב"ע- על עורך הבקשה לחשב שטח קומת עמודים כשטח שירות מוצע מתוך סך השטח העיקרי הניתן מכח התב"ע ולהראות שטחי שירות נותרים

למימוש לצורך חישוב שטח מעטפת קירות לממ"ד במידה ולא יימצא שטח יידרש עורך הבקשה לאטום שטח זה.

ממ"דים :

בבחינת הבקשה את המוצע נמצאו הליקויים הבאים :

* תכנית צל – עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל לכלל יח"ד הקיימות בבניין.

* הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 6 בקומה ב' מציע מעטפת עבור יח"ד מס' 2 כאשר התקבלה התנגדות של בעלי הדירה לתוספת הבניה.

במצב כפי שהוגש לאגף לא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד - על עורך הבקשה לעמוד ברב הקנייני הנדרש לממ"ד בשטח משותף להמציא חתימות של בעלי המעטפת כנדרש, ולהגיש תוכנית צל המראה ממ"דים לכלל יח"ד בבניין.

תימוכין קנייניים :

"עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה".

בחלקה הנדונה יש 24 תתי חלקות, כך שנדרש המצאת 8 חתימות פוזיטיביות כאשר 3 מתוכם מבעלי העמודה.

בבחינה נמצא כי התקבלו חתימות כנדרש אולם התקבלו התנגדויות של בעלי הדירות כשמתוכם 9 חתמו, ההתנגדות מהווה הסרת חתימה כך שאינם עומדים ברב הקנייני הנדרש לבניית ממ"ד בשטח משותף

בנוסף, עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מעטפת לתוספת הבניה ולממ"ד כאשר לא התקבלה חתימת בעל המעטפת ואף נמצא כמתנגד לבקשה עם עוד 11 מתנגדים נוספים.

מתוך חלקה של 24 בעלי זכויות התקבלו 12 התנגדויות, דבר המהווה רוב חוסם שלא ניתן לאשר בגינו תוספת ע"ג שטח משותף, מכל המפורט לעיל - לא ניתן לאשר את תוספת הבניה ללא חתימת בעל המעטפת וכן לא ניתן לאשר את הממ"ד בשטח המשותף מאחר ואינו עומד ברוב קנייני הנדרש.

מרפסות זיז :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסת כמרפסת שירות מקורה כאשר נדרש להסיר מהבקשה את חלק הגג המקורה את המרפסת, בנוסף עורך הבקשה אינו מציג תוכנית צל למרפסות על גבי ההרמוניקה על פי מדיניות מהנדס עיר.

על עורך הבקשה :

- לחשב את המרפסת כמרפסת זיז לא מקורה.

- לפרסם הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח בינוי".

- להגיש תוכנית צל מתוקנת על פי ההנחיות.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.
- לקבל אישור ר"צ לתכנון המרפסת ומיקומה.

הריסות :

- על עורך הבקשה לסמן את המיועד להריסה על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי.

אישור הסדרי תנועה :

- על עורך הבקשה להמציא הבהרה לצוות המקצועי האם העמודים היורדים לקומת הקרקע הינם בשטח חניה במידה ויש נגיעה בשטח חניה יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1979/0619.05</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת קומה חדשה, תוספת יח"ד ותוספת מעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ווגשאל יצחק מתתיהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הושע 5, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30083	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30083ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
7684	תחילת תוקף	19/12/2003			
972182	תחילת תוקף	10/02/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 30 / 10 / 1980 ב-ת.ב. 19 / 79 / 619 . 00 עבור " מגורים " בהיתר זה אושרו 131.54 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 7.38 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 2005/04/21 ב-ת.ב. 00.170/3201 עבור "הוספת 2 יח"ד סטודיו על גג בנין מגורים בן 3 קומות" בהיתר זה אושרו 63.38 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים מעל קומת מחסנים וגג רעפים, ברחוב הושע 5 בשכונת גאולה, גוש : 30083 חלקה : 18.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

מוצעת מעלית מקומת הקרקע (+0.00) לקומה ד' (+14.13).

קומה ד' מפלס +14.13 :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד ומרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "תוספת חיזוקים פנימיים בשונה מהנספח".

2. "הקלה לתוספת בניה ע"פ סעיף 13 לתמ"א 38 ותוספת יח"ד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 01/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא

כי התכנית תואמת את נספח הבינוי, בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)(8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש", עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים. בנוסף, עורך הבקשה לא המציא אישור שפ"ע ומחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון ואף התכנית כוללת הערות רבות גם בשטחי הבניה ואף אינו מסמן בצהוב את הבינויים להריסה עפ"י תב"ע, לאחר המצאת תכנית מתוקנת והמצאת התנאים הנדרשים התיק יובא לדיון נוסף. שטחי בניה : ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים והמוצעים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. ממדים/ח. מחוזק : עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)(4) וסעיף 4.1.2(ה)(9) "תנאי להיתר יהיה פתרון המיגון ע"י פקע"ר". בבחינת הבקשה נמצא כי עבור 2 יח"ד המוצעות אין פתרון מיגוני כלל – על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני לכל אחת מהדירות. הריסות ובינויים : עפ"י סעיף 4.1 ו' : "תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגיש הבקשה להיתר" - על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק. גגות רעפים : עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)(8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש". בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג כאשר עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים – על עורך הבקשה : - להסיר את המדרגות המוצעות לקומת גג הרעפים. - להראות תכנית גגות רעפים עם הוספת מלל גג לא לשימוש.		

- להראות בתכנית גג הרעפים ובחתכים סימוני דוודים. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון נוסף. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור הקרה הנדסית לאחר הוספת הפתרון המיגנוני ל-2 יח"ד המוצעות. אישור מחלקת שפ"ע : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 972182 תחילת תוקף : 10/02/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 972182 תחילת תוקף 10/02/2024, מגורים ג'. * תקנות תכנון והבניה.	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מנחה. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית מערבית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע (+0.00) לקומה ד' (+14.13). קומה ד' מפלס +14.13 : מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד ומרפסות זיז. בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : "תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד" – כמוצע בבקשה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,076 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 761.49 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . ש. עיקרי מוצע : בסך של 168.61 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		

חישוב : 761.49 (ע. קיים) + 168.61 (ע. מוצע) = 930.1 מ"ר > 1,076 מ"ר המותרים. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע: שטח שירות בסך של 153 מ"ר כאשר 70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 83 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מעל הכניסה הקובעת : ש. שירות קיים: בסך של 30.77 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 73.6 מ"ר. חישוב : 77.30 (ש. קיים) + 6.73 (ש. מוצע) = 84.03 מ"ר < 70 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים נוספים במניין שטחי שירות הקיימים והמוצעים - על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים והמוצעים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע: גובה בניין 20.73 מ' (רום גג הרעפים). מוצע בבקשה: גובה בניין 20.73 מ' (רום גג הרעפים) – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת קומה חדשה. חישוב: 4 קומות (מעל הכניסה) + 1 (מתחת) + 1 (מוצע) = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לקומה הקובעת - כמותר. מס יח"ד :		

מותר לפי תב"ע: 11 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 9 יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 2 יח"ד. חישוב: 9 (קיים) + 2 (מוצע) = 11 יח"ד – כמות. מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה ד' מפלס 14.13+ : חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.19 מ"ר עבור יח"ד מס' 11. חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.64 מ"ר עבור יח"ד מס' 10. בבחינה נמצא כי המרפסות בתוך קווי הבניין ואף תואמות את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מעלית: מוצע בבקשה: מעלית חיצונית מקומת הקרקע מפלס 0.00+ לקומה ד' מפלס 14.13+ בשטח של 3.98 מ"ר. בבחינה נמצא כי המעלית המוצעת תואמת את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. ממדים/ח. מחוזק: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה) (4) וסעיף 4.1.2(ה) (9) "תנאי להיתר יהיה פתרון המיגון ע"י פקע"ר". בבחינת הבקשה נמצא כי עבור 2 יח"ד המוצעות אין פתרון מיגוני כלל – על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני לכל אחת מהדירות. הריסות ובינויים: עפ"י סעיף 4.1 ו': "תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של		

מגיש הבקשה להיתר". - על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק. גגות רעפים : עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)(8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש". בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג כאשר עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים – על עורך הבקשה : - להסיר את המדרגות המוצעות לקומת גג הרעפים. - להראות תכנית גגות רעפים עם הוספת מלל גג לא לשימוש. - להראות בתכנית גג הרעפים ובחתכים סימוני דוודים. אישור הסדרי תנועה : בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה, מדובר בתוספת 2 יח"ד – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון נוסף. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור. אישור בקרה הנדסית : לפי תב"ע סעיף 4.1 (ה') : "היתר לתוספות בניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה" - התקבל אישור בקרה הנדסית בה מצוין כי המבנה נדרש בחיזוקים ואף פורסמה הקלה בדבר "תוספת חיזוקים פנימיים בשונה מהנספח", עורך הבקשה יידרש בהמצאת פתרון מיגוני עבור 2 יח"ד המוצעות – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור הקרה הנדסית לאחר הוספת הפתרון המיגוני ל-2 יח"ד המוצעות. אישור מחלקת שפ"ע : בבחינת הבקשה נמצא כי במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה למחלקת שפ"ע, מדובר בבינו מעלית בקומת הקרקע ובתוספת קומה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף.		

חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי, בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה) (8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש", עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים. בנוסף, עורך הבקשה לא המציא אישור שפ"ע ומחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון ואף התכנית כוללת הערות רבות גם בשטחי הבניה ואף אינו מסמן בצורה את הבינויים להריסה עפ"י תב"ע, לאחר המצאת תכנית מתוקנת והמצאת התנאים הנדרשים התיק יובא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת חיזוקים פנימיים בשונה מהנספח. הקלה לתוספת בניה ע"פ סעיף 13 לתמ"א 38 ותוספת יח"ד.	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תברואה - כתנאי לקבלת תעודת גמר יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר	11
	מחלקת דרכים - תנאי לתעודת גמר ביצוע דרישות מחלקת הסדרי תנועה.	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי, בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש", עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים. בנוסף, עורך הבקשה לא המציא אישור שפ"ע ומחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון ואף התכנית כוללת הערות רבות גם בשטחי הבניה ואף אינו מסמן בצהוב את הבינויים להריסה עפ"י תב"ע, לאחר המצאת תכנית מתוקנת והמצאת התנאים הנדרשים התיק יובא לדיון נוסף.

שטחי בניה :

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים והמוצעים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר.

ממדים/ח. מחוזק :

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)4) וסעיף 4.1.2(ה)9) "תנאי להיתר יהיה פתרון המיגון ע"י פקע"ר".

בבחינת הבקשה נמצא כי עבור 2 יח"ד המוצעות אין פתרון מיגוני כלל – על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני לכל אחת מהדירות.

הריסות ובינויים :

עפ"י סעיף 4.1 ו' : "תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגיש הבקשה להיתר" - על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק.

גגות רעפים :

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ה)8) "לא יותר גג הרעפים בשימוש".

בהרמוניקה שנבחנה ביח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות לגג כאשר עורך הבקשה לא מראה כלל את קומת הרעפים – על עורך הבקשה :

- להסיר את המדרגות המוצעות לקומת גג הרעפים.

- להראות תכנית גגות רעפים עם הוספת מלל גג לא לשימוש.

- להראות בתכנית גג הרעפים ובחתכים סימוני דוודים.

אישור הסדרי תנועה :

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

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור הקרה הנדסית לאחר הוספת הפתרון המיגנוני ל-2 יח"ד המוצעות.

אישור מחלקת שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2010/0310.06</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה מכח תב"ע 8297 וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טולדנו רגינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ראובן מס 136, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 26.05.2013 בת.ב 2011/106.00 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע".

קיימים היתרים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב ראובן מס 136, מבוקש תוספת ע"פ תב"ע וממ"ד.

גוש : 30714 חלקה : 12

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה במפלס +3.00 :

מוצע מדרגות פנים ובינוי למגורים.

קומה א' במפלס +2.80 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה מקווי בניין עבור ממ"ד".

"הקלה מנספח בינוי עבור ממ"ד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית. ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מכיוון שהוא ממשיך את הקונטור המאושר ע"י התב"ע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שלביות ביצוע :

תכנית 8297 סעיף (9 ח') – 1. "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה. יש להציג את המרפסת במפלס +3.00 מעל התוספת כמרפסת תקינה ע"פ התב"ע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8297 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8297 - תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 8297 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 8297 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 1 לבניין 505 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו	14/12/2025	חוות דעת תכנונית

כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : " הקלה מקווי בניין עבור ממ"ד". "הקלה מנספח בינוי עבור ממ"ד". מצב בבקשה : קומת קרקע תחתונה במפלס +3.00 : מוצע מדרגות פנים ובינוי למגורים – תואם נספח אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : מוצע תוספת בינוי למגורים ממ"ד – הבינוי המוצא תואם נספח. ממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5237.00 שהוגש מיום 10.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. כל התוספות בתחום קווי בניין מאושרים למעט הממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : בתב"ע 8297 סעיף ד, ה. ד. "החללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה יסגרו בקירות אבן כדוגמת קישור החזית הקיימת ולא יישארו כשטחים מוקפים בעמודים. מחללים אלה יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר הבניה ועל חשבונם". ה. "תוספות הבנייה לדירות הקיימות בקומה העליונה של כל אחד מהבניינים תיבנה כתוספת קומה מעל הקומה העליונה הקיימת, כמפורט בנספח מס' 1". בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת בינוי למגורים ומדרגות פנימיות בקומת קרקע תחתונה בשטח של 16.89 מ"ר – אין מניעה לאשר. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומת קרקע תחתונה במפלס +3.00 : מוצע מדרגות פנים ובינוי למגורים בשטח 16.89 מ"ר בתוך קווי הבניין המוצע בבקשה מותר ע"פ הוראות התב"ע כמופיע בסעיף - מס' הקומות. קומה א' במפלס +2.80 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 12.28 מ"ר בתוך קווי הבניין המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. מחסנים : לא מוצע בבקשה זו תופסת מחסנים. שלביות ביצוע : תכנית 8297 סעיף (9 ח') – 1. "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה. 2. " הבניה על הגג תיבנה שהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות". יש להציג את המרפסת במפלס +3.00 מעל התוספת כמרפסת תקינה ע"פ התב"ע. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר- "לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות הבאות ולהליך של פרסום הקלה". פורסמו הקלות כנדרש – " הקלה מקווי בניין עבור ממ"ד".		

"הקלה מנספח בינוי עבור ממ"ד". "הבליטה למרווח הקידמי : לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם". מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס 2.71- : מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין בשטח של 9 מ"ר + קירות הממד המוצע לא עומד במדיניות מהנדס העיר אך ממשיך את קו קונטור הבניה המאושרת ע"פ התב"ע. ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : לא מוצע תוספת מרפסות בבקשה הנ"ל. תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 04.11.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 13.11.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8297 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית :		

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.		
התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקווי בנין עבור ממ"ד הקלה מנספח בינוי עבור ממ"ד	30/09/2025	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
	יש להגיש ערבות בסך 7,754.54 ש"ח עבור פיצוי נופי	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע ומקובל מבחינה תכנונית.

ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מכיוון שהוא ממשיך את הקונטור המאושר ע"י התב"ע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שלביות ביצוע:

תכנית 8297 סעיף 9 (ח') –

1. "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבונה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה.

יש להציג את המרפסת במפלס + 3.00 מעל התוספת כמרפסת תקינה ע"פ התב"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0420.00</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	בנין ציבורי חדשה לגן ילדים 5 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עלקם ווטפה
עורך הבקשה	אדריכל טויל בשיר
מתכנן השלד	כרופ הייסם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך ענתות , ענאתא - ענתות .

גוש	חלקה	בשלמות
30571	157	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
922641	תחילת תוקף	17/06/2023			
922641	תחילת תוקף	17/06/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

בניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת ענתות, הקמת בניין חדש של גני ילדים.

גוש : 30571 חלקה : 157.

מצב מוצע :

קומת 3- במפלס 9.36- :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

כיתה 1 – מוצע כיתה, ממ"ד וחצר.

כיתה 2 – מוצע כיתה, ממ"ד וחצר.

קומה 2- במפלס 6.24- :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

כיתה 3 – מוצע כיתה, ממ"ד, חצר ומחסנים.

קומה 1- במפלס 3.12- :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה.

כיתה 4 – מוצע כיתה, ממ"ד וחצר.

קומה קרקע במפלס 0.00+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

כיתה 5 – מוצע כיתה, ממ"ד וחצר.

כיתה 6 – מוצע כיתה, ממ"ד וחצר.

קומה א' במפלס 3.12+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

כיתה 7 – מוצע כיתה, ממ"ד וחצר.

קומת גג במפלס 12.48+ :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 157 .

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה המוצע בבקשה תואם נספח ומקובל מבחינה תכנונית. נושא החניה מובא להכרעת הוועדה כדלהלן : "מוצע 7 כיתות גני ילדים נדרש ע"פ תקן 14 מק"ח מוצע 8 מק"ח". "עפ"י סעיף 14.6.3 רשאית וועדה לפטור מהחובה להתקין מק"ח לגני ילדים". "בכפוף לאישור מחלקת תכנון תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור". ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לפטור מ- 6 מק"ח נדרשים נוספים לפי תקן. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 922641סעיף 4.1 ז - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 25.01.30 - "לאשר את הבקשה" . תכנון הבקשה אינו תואם את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים. בנוסף נושא החניה מובא להכרעת הוועדה.

רישום תצ"ר : תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום התצ"ר וקבלת אישור מחלקת מידע ע"כ.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 922641 תחילת תוקף : 17/06/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 922641-תחילת תוקף 17/06/2023, מבנים ומוסדות לחינוך. תוכנית כפופות : 20/01/2010 ב-תחילת תוקף 5166 סטייה ניכרת : ע"פ תבע 922641 - סעיף 4.1.2 ד - מס' קומות המירבי בהוראות התוכנית מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. השימושים המוצעים במסמכי התוכנית הינם מחייבים. שלבי הביצוע המפורטים בהוראות התוכנית הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת, אין מניעה לאשר.	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 922641 קיים נספח בינוי מנחה. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6439.00 שהוגש מיום 18.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף טבלה 5- מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת – 2 קומות. מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת – 3 קומות. מוצע בבקשה- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, 3 קומות תחת לכניסה הקובעת. תואם נספח ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מסובר במבנה של גני ילדים, תואם נספח. שטח בניה : ע"פ הוראות תוכנית 922461 סעיף 5 מגרשים ריקים – מותר ע"פ התב"ע : עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 458 מ"ר. שירות מעל הכניסה הקובעת – 52 מ"ר. עיקרי מתחת לכניסה הקובעת – 588 מ"ר.		

שירות מתחת לכניסה הקובעת – 890 מ"ר. מוצע בבקשה : עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 375.49 מ"ר. שירות מעל הכניסה הקובעת – 85.02 מ"ר. עיקרי מתחת לכניסה הקובעת – 509.13 מ"ר. שירות מתחת לכניסה הקובעת – 516.44 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר, יש לעשות טבלה של שטחים כמופיע ע"ג ההרמוניקה. מחסנים : המחסנים המוצעים תואמים נספח אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 922641סעיף 4.1 ז - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. חצרות : ע"פ תבע 922641- מוצע בבקשה : קומת 3- במפלס -9.36 : כיתה 1 – מוצע חצר. כיתה 2 – מוצע חצר. קומה 2- במפלס -6.24 : כיתה 3 – מוצע חצר. קומה 1- במפלס -3.12 : כיתה 4 – מוצע חצר. קומה קרקע במפלס +0.00 :		

כיתה 5 – מוצע חצר. כיתה 6 – מוצע חצר. קומה א' במפלס 3.12+ : כיתה 7 – מוצע חצר. החצרות המוצעות תואמות נספח אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 922641 סעיף 7.1 – 1 – הבנייה תבוצע בהינף אחד. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל כיתה בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : בעלים יחיד בקרקע, לא נדרש תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.02.02 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 24.12.17 - "לאשר את הבקשה" . אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 25.04.02 - "לאשר את הבקשה" .		

אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 25.01.30 - "לאשר את הבקשה" . תכנון הבקשה אינו תואם את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים. בנוסף נושא החניה מובא להכרעת הוועדה. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 25.03.17 - "לאשר את הבקשה" . אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 25.12.26 - "לאשר את הבקשה" . רישום תצ"ר : עפ"י הוראות התצ"ר סעיף 4.1.2 ב " יידרש הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום תצ"ר ככל והקרקע תוסדר – התקבלה תצ"ר כשרה לרישום . תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום התצ"ר וקבלת אישור מחלקת מידע ע"כ. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית אינה כוללת סעיף נוהל הקרה הנדסית. מוצע בבקשה בניין חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח ומקובל מבחינה תכנונית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאשר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי	15
	עפ"י הוראות התב"ע נדרש אישור מנח"י לתקנים של משרד החינוך להקצאת שטחים לצרכי ציבור	16
	השלמת רישום תצ"ר ואישור מח' המידע ע"כ	17
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המוצע בבקשה תואם נספח ומקובל מבחינה תכנונית.

נושא החניה מובא להכרעת הוועדה כדלהלן :

"מוצע 7 כיתות גני ילדים נדרש ע"פ תקן 14 מק"ח מוצע 8 מק"ח".

"עפ"י סעיף 14.6.3 רשאית וועדה לפטור מהחובה להתקין מק"ח לגני ילדים".

"בכפוף לאישור מחלקת תכנון תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור".

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לפטור מ- 6 מק"ח נדרשים נוספים לפי תקן.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 922641סעיף 4.1 ז - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

יש להציג חישוב.

תנאים טרם דיון :

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 25.01.30 - "לאשר את הבקשה".

תכנון הבקשה אינו תואם את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים.

בנוסף נושא החניה מובא להכרעת הוועדה.

רישום תצ"ר :

תנאי למתן היתר יהיה השלמת רישום התצ"ר וקבלת אישור מחלקת מידע ע"כ.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0145.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, התקנת מעלית חיצונית, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מסחר, תעשייה ומסחר, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית בלבד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי חגי
עורך הבקשה	אדריכל בר דקל
מתכנן השלד	מהנדס קורן טל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

המעש 9, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31302	53	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
5/23/02	אושרה	31/03/2003			
5/23/04	אושרה	31/03/2003			
5022	תחילת תוקף	06/04/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 04.09.2018 בת.ב 2017/107.00.00 ובו אושר "תוספת בניה לבנין קיים."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת עטרות, רח' המעש 9 מבוקש מעלית חיצונית.

גוש : 31302 חלקה: 53

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס 0.00.

עד קומה ד' :

מוצע – מעלית חיצונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה.

"הקלה בקווי בניין עבור מעלית חיצונית".

תום מועד התנגדויות בתאריך 08.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53.

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
29/12/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

5022 תחילת תוקף : 06/04/1996 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/06/11 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -להשלים תנאים כנדרש. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1689- תחילת תוקף 03/05/1973, אזור תעשייה. כפיפות : *5022- תחילת תוקף 10/12/1995, התרת בניה של מעלית חיצונית. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1689 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1689 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6630.00 שהוגש מיום 14.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה מבוקש לצד המבנה וחורג מקו בניין ב – 2 מ'		

נשאר מרווח של 1 מ'. ע"פ תכנית 5022 סעיף 5 "המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד גבול המגרש לא יפתח מ-1 מ'". המעלית המוצעת עומדת במותר אין מניה לאשר. פתחים : לא מוצע בבקשה. מס' קומות : לא מוצע בבקשה תוספת קומות. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצעת מעלית בשטח 5.80 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסן : לא מוצעים מחסנים בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. מרפסות : לא מוצע בבקשה תוספת מרפסות. שלביות ביצוע : אין בתב"ע 1689 סעיף שלביות ביצוע.		

ממ"ד : אין תוספת ממ"ד בבקשה. תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 11.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 15.12.25 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת תכנונית : מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות. המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם. יש להשלים תנאים טרם דיון. תיקונים ע"פ תכנית a אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור איכות הסביבה.	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות. המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרם. יש להשלים תנאים טרם דיון. תיקונים ע"פ תכנית a אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור איכות הסביבה.	29/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5022 תחילת תוקף : 06/04/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1689- תחילת תוקף 03/05/1973, אזור תעשייה. כפיפות : *5022- תחילת תוקף 10/12/1995, התרת בניה של מעלית חיצונית. סטייה ניכרת :	29/05/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ תבע 1689 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1689 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6630.00 שהוגש מיום 14.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה מבוקש לצד המבנה וחורג מקו בניין ב – 2 מ' נשאר מרווח של 1 מ'. ע"פ תכנית 5022 סעיף 5 "המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד גבול המגרש לא יפתח מ- 1 מ'". המעלית המוצעת עומדת במותר אין מניה לאשר. פתחים : לא מוצע בבקשה. מס' קומות : לא מוצע בבקשה תוספת קומות. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצעת מעלית בשטח 5.80 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסן :		

לא מוצעים מחסנים בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. מרפסות : לא מוצע בבקשה תוספת מרפסות. שלביות ביצוע : אין בתב"ע 1689 סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : אין תוספת ממ"ד בבקשה. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור איכות הסביבה. חוות דעת תכנונית : מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התגדויות לבקשה.		
	18/03/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בקווי בניין עבור מעלית חיצונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור משרד הבריאות	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקשת מעלית חיצונית בצד המבנה באזור התעשייה עטרות.

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2023/0427.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה סה"כ 11 יח"ד וקומת מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח תביעות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו גרבייה נאדר
עורך הבקשה	אדריכל דודסון שמואל
מתכנן השלד	מהנדס ג'מאמעה ראמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בית חנינה רחוב אל מאמון

גוש	חלקה	בשלמות
30555	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1029503	תחילת תוקף	08/04/2023			
7623	תחילת תוקף	10/01/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

לא קיימים היתרים קודמים מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה רח' אל מאמון, מבוקש בניין חדש בן 5 קומות מגורים 1 קומות מסחר 3 קומות מתחת לקרקע.

גוש : 30555 חלקה : 44, 45.

מצב מוצע :

קומת מרתף 3- מפלס 9.00- :

מוצע קומת חניה – מדרגות, מעלית, מחסן, מקומות חניה.

קומת מרתף 2- מפלס 6.00- :

מוצע קומת חניה – מדרגות, מעלית, מחסן, מקומות חניה.

קומת מרתף 3- מפלס 3.00- :

מוצע קומת חניה – מדרגות, מעלית, מחסן, מקומות חניה.

קומת קרקע במפלס 0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, ממ"ק, מסחר.

קומה א' במפלס 4.90+ :

מוצע חדר מדרגות משותף מעלית וממ"ק.

מוצע יח"ד מס' 1 כוללת מגורים ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 2 כוללת מגורים ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 3 כוללת מגורים ומרפסת מקורה.

קומה ב' במפלס 8.30+ :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 4 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 5 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ג' במפלס 11.70+ :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 6 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 7 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ד' במפלס 15.10+ :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 8 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

מוצע יח"ד מס' 9 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ה' במפלס +18.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 10 כוללת מגורים ממ"ד ומרפסת מקורה.

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

גג במפלס +21.90 :

מוצעת יציאה לקומת גג טכני.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1."בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 44, 45.

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
	ניהול מי נגר :
	ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "
	יש להציג חישוב.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7623 תחילת תוקף : 10/01/2015 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/12/03 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעליות. - התכנית חוגרת לעניין השטחים עפ"י התבע . -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון. הרמוניקה תוקנה כנדרש ויש אישור של אבי פירו להתקדם עם התיק וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1029503- תחילת תוקף 24/03/2023, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1029503 - סעיף 4.1.2 ג - "גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין הנספח מס' 1". "מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו".	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

"קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים" "מודגש בזאת כי לא יותר ניווד זכויות בניה משטחים לשימוש מסחר למגורים וההיפך". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1029503 קיים נספח בינוי מנחה למעט הדברים הבאים שהינם מחייבים. שטח מסחר, מס' יח"ד מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח הבינוי". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5709.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מעל הכניסה הקובעת 6 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות. מוצע בבקשה – 3 קומות תת קרקעיות. 1 קומת מסחר. 5 קומות מגורים . המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

מס' יח"ד : עפ"י הוראות התב"ע בעיף 4.1.2 ז . "מספר יחדות הדיור המרבי הבניין יהיה 11 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ." מוצע בבקשה- 11 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1001 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1458 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 132 מ"ר . ש. שירות מוצע : 15 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 997.37 מ"ר . $997.37=1238.09-109.48-131.24$ ש. שירות מוצע מעל הקרקע : $288.7=303.62-14.92$ מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1433.92 מ"ר. מסחר :		

ש. עיקרי מוצע: 131.24 מ"ר . ש. שירות מוצע: 14.92 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבע 1029503 סעיף 5 – "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי". שטחים מותרים ע"פ התב"ע : 110 מ"ר. מוצע בבקשה : 109.48 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התב"ע. מחסן : קומת מרתף 3- מפלס -9.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 2- מפלס -6.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 3- מפלס -3.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. אין מניעה לאשר. ממ"ד : במפלס +0.00. מוצע ממ"ק למסחר בשטח- 14.92 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס +4.90 : מוצע ממ"ק לשלושת יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות		

בתחום קוו בניין. במפלס – +8.30 , +11.70 , +15.10 , +18.50 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : נבחן בשנית ע"י אני פירו – " הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה , אין מניעה להתקדם בבדיקת הבקשה". תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 01.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 13.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 4.1 ח. לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאחר בדיקת הבעלויות כנדרש הבקשה תשובץ בשנית	03/12/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב.	26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7623 תחילת תוקף : 10/01/2015 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/02 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים. - התכנית חוגרת לעניין השטחים עפ"י התבע . -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1029503- תחילת תוקף 24/03/2023, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1029503 - סעיף 4.1.2 ג - "גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין הנספח מס' 1". "מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו". "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים" "מודגש בזאת כי לא יותר ניווד זכויות בניה משטחים לשימוש מסחר למגורים וההיפך".		

המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1029503 קיים נספח בינוי מנחה למעט הדברים הבאים שהינם מחייבים. שטח מסחר, מס' יח"ד מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח הבינוי". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5709.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מעל הכניסה הקובעת 6 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות. מוצע בבקשה – 3 קומות תת קרקעיות. 1 קומת מסחר. 5 קומות מגורים . המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י הוראות התב"ע בעיף 4.1.2 ז .		

"מספר יחדות הדיור המרבי הבניין יהיה 11 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה". מוצע בבקשה- 11 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1001 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1458 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 132 מ"ר . ש. שירות מוצע : 15 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 997.37 מ"ר . $997.37=1238.09-109.48-131.24$ ש. שירות מוצע מעל הקרקע : $288.7=303.62-14.92$ מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1433.92 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 131.24 מ"ר . ש. שירות מוצע : 14.92 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומדים במותר אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבע 1029503 סעיף 5 – "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי". שטחים מותרים ע"פ התב"ע : 110 מ"ר. מוצע בבקשה : 109.48 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התב"ע. מחסן : קומת מרתף 3- מפלס -9.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 2- מפלס -6.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 3- מפלס -3.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. אין מניעה לאשר. ממ"ד : במפלס +0.00. מוצע ממ"ק למסחר בשטח- 14.92 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס +4.90 : מוצע ממ"ק לשלושת יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס – +8.30 ,+11.70 ,+15.10 ,+18.50 :		

מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל לוח זכויות במקרקעין 21.01.2024. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 01.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 13.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף		

4.1 ח. לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית. -יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מצב מוצע : לא מוצג תכנית גגות שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. מוצע בבקשה :	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר. השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש. אישור מחלקת דרכים : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7623 תחילת תוקף : 10/01/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1029503- תחילת תוקף 24/03/2023, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1029503 - סעיף 4.1.2 ג - "גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין הנספח מס' 1". "מספר יחידות הדיר המירבי בתכנית זו". "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים" "מודגש בזאת כי לא יותר ניווד זכויות בניה משטחים לשימוש מסחר למגורים וההיפך". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1029503 קיים נספח בינוי מנחה למעט הדברים	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

הבאים שהינם מחייבים. שטח מסחר, מס' יח"ד מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח הבינוי". קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5709.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מעל הכניסה הקובעת 6 קומות, מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות. מוצע בבקשה – 3 קומות תת קרקעיות. 1 קומת מסחר. 5 קומות מגורים . המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י הוראות התב"ע בעיף 4.1.2 ז . "מספר יחדות הדיור המרבי הבניין יהיה 11 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ". מוצע בבקשה- 11 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1001 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1458 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 132 מ"ר . ש. שירות מוצע : 15 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1000.09 מ"ר . $1000.09 = 1240.33 - 109 - 131.24$ ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1433.92 מ"ר. מסחר : ש. עיקרי מוצע : 131.24 מ"ר . ש. שירות מוצע : 14.92 מ"ר. השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. מחסן : קומת מרתף 3- מפלס -9.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. קומת מרתף 2- מפלס -6.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר.		

קומת מרתף 3- מפלס -3.00 : מחסן בשטח 18.57 מ"ר. אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 1029503 - לא חל סעיף מי נגר. מרפסות : ע"פ תבע 1029503 סעיף 5 – "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי". שטחים מותרים ע"פ התב"ע : 110 מ"ר. מוצע בבקשה : 109 מ"ר. המוצע עומד בהוראות התב"ע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 1029503 – "הבניה תבוצע בהינף אחד". בבקשה עומדת בהוראות התב"ע לעניין שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +0.00. מוצע ממ"ק למסחר בשטח- 14.92 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס +4.90 : מוצע ממ"ק לשלושת יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. במפלס – +8.30 ,+11.70 ,+15.10 ,+18.50 :		

מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל לוח זכויות במקרקעין 21.01.2024. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש. אישור מחלקת דרכים : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 28.01.25 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 4.1 ח. לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית. -יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התגדויות לבקשה.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, צורת הבינוי מקובלת אך תכנון הפתחים אינו מקובל יש להציג תכנון פתחים אחיד וסימטרי בכל חזית. -יש להשלים תנאים טרם דיור כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מצב מוצע : לא מוצג תכנית גגות שטח בניה :	23/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5- שטחים מותרים ע"פ התב"ע : מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 289 מ"ר. מוצע בבקשה : מגורים : ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 303.77 מ"ר. השטחי שירות המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : בתאריך 20.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : בתאריך 27.03.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.03.25 - "לאשר את הבקשה". המוצע בהרמוניקה לא תואם לאישור הסדרי תנועה יש להתאים לאישור או להוציא אישור חדש. אישור מחלקת דרכים : בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם".		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניה בשונה מנספח הבינוי	04/02/2025	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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
כן	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

יש להציג חישוב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2004/0232.10</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים, בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויינשטיין מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

גליק נלסון 27, רמות

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
228494	תחילת תוקף	16/01/2017	1	מגורים ג	1118

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים טורי בן 3 כניסות בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 13 במפלס העליון וכן תוספת מרפסת זיז

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת מרפסת זיז בהיקף של 9.3 מ"ר, בחלק הצפוני של הדירה

מפלס +8.40 קומה ג': מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה בהיקף של 50 מ"ר וכן תוספת חדר מחוץ בהיקף של 9 מ"ר נטו

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

להלן הרלוונטים:

תיק 2004/232.4 הופק בתאריך 21/07/2013 במסגרתו אושרה הבניה הקיימת על הגג בדירת המבקש.

תיק 2016/1359 הופק בתאריך 27/05/2018 במסגרתו אושרה תוספת בניה על הגג לדירת שכן.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36

תום מועד להגשת התנגדויות- 06/07/2025, התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש- תוספת הפחותה מ200 מ"ר ושאינה נוגעת בקרקע

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/06/2025

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים על ההגשה כבעלי נכס חוקיים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מדובר בתוספת שטח עיקרי ומרפסת לדירה 13 תואם נספח בינוי במדויק
	במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה

התנגדות אחת להלן עיקרי הדברים : התקבלה התנגדות מהדיירים הגרים מתחת לדירת המבקש הטוענים כי כבר כאשר נעשתה בניה על הגג בעבר למבקשים, זה פגע בדוודי השמש ובאספקת המים החמים ופגיעה בצנרת ועובש בקירות ואינם מוכנים שדבר זה ישנה שוב.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 228494 תחילת תוקף : 16/01/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4924 תחילת תוקף : 28/09/2001 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית מבטלת את תכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : מספר יח"ד מירבי גובה בניה מירבי מספר קומות מירבי קווי בניין מירביים הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת.	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +5.60 קומה ב' : מוצעת תוספת מרפסת זיז בהיקף של 9.3 מ"ר, בחלק הצפוני של הדירה בתחום קווי הבניין בנספח הבינוי מרפסת זו מופיעה כקיימת אך היא לא קיימת בפועל ולכן מבוקשת כעת במסגרת הבקשה כתואמת נספח הבינוי. מאחר והיא מופיעה בנספח הבינוי לא נדרש לתכנון בגינה מרפסות צל וצמד. אין מניעה לאשר. מפלס +8.40 קומה ג' : מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה בהיקף של 50 מ"ר וכן תוספת חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו שטח זה תואם במדויק את נספח הבינוי לרבות החדר המחוזק ואופן חישובו. אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5915.00 שנמסר בתאריך : 16/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 228439 אין חריגה מקווי הבניין המאושרים.		

מספר קומות מספר קומות מותר ע"פ תכנית הינו 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת. לא מוצעת תוספת קומה, המוצע הינו השלמה לקומת גג קיימת בהיתר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 18 יח"ד. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח העיקרי מבוקש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי ואין מניעה לאשר. שטחי שרות:		

מבוקש שטח שירות לחדר המחוזק תואם נספח בינוי במדויק. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז מבוקשת מרפסת זיז תואמת נספח בינוי כנכתב לעיל. תימוכין קניינים בשטח משותף בינוי תואם נספח בינוי שאינו דורש חתימות פוזיטיביות תנאים טרם דיון		

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש- תוספת הפחותה מ200 מ"ר ושאינה נוגעת בקרקע בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 15/06/2025 התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי הדברים : התקבלה התנגדות מהדיירים הגרים מתחת לדירת המבקש הטוענים כי כבר כאשר נעשתה בניה על הגג בעבר למבקשים, זה פגע בדוודי השמש ובאספקת המים החמים ופגיעה בצנרת ועובש בקירות ואינם מוכנים שדבר זה ישנה שוב. שלבי ביצוע : ישנם כמה סעיפי שלביות להלן הרלוונטי : תוספות הבניה המוצעות בגג לגירות 13,14 תיבננה בהינף אחד בלבד- הבניה לדירה סמוכה כבר אושרה בהיתר כך שיש עמידה בשלביות. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית הבינוי תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בתוספת שטח עיקרי ומרפסת לדירה 13 תואם נספח בינוי במדויק

במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת

להלן עיקרי הדברים :

התקבלה התנגדות מהדיירים הגרים מתחת לדירת המבקש הטוענים כי כבר כאשר נעשתה בניה על הגג בעבר למבקשים, זה פגע בדוודי השמש ובאספקת המים החמים ופגיעה בצנרת ועובש בקירות ואינם מוכנים שדבר זה ישנה שוב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2018/0718.04</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת, תוספת ממ"ד, ח. מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרלין אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	56

כתובת האתר

משה סנה 31, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
2052	תחילת תוקף	19/06/1975			
2052א	תחילת תוקף	26/06/1980			
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991	1	אזור מגורים כללי	4194
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים גדול משותף בן 4 כניסות בעל 4 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת של ממ"ד לדירות 57, 61 וכן בניית מעטפת לדירה מס' 53, בנוסף מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 62 וכן השלמת דירת גג לדירה 61

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +2.80 קומה ב': מוצעת תוספת של מעטפת לטובת הממ"ד המוצע מעל לדירה מס' 53

מפלס +5.60 קומה ג': מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה מס' 57 בהיקף של 8 מ"ר נטו

מפלס +8.40 קומה ד': מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 61 בהיקף של 8 מ"ר נטו וכן תוספת מרפסות זיז לדירה מס' 62 בחלק הדרומי וכן תוספת מדרגות פנימיות בדירה זו לטובת תוספת קומה חדשה.

מפלס +11.20 קומה ה': מוצעת תוספת של השלמת דירת גג לדירת גג מאושרת בהיתר לדירה מס' 61 בהיקף כולל של 13.18 מ"ר, וכן מבוקשת תוספת קומה חדשה לדירה 62 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 40.70 מ"ר וכן חדר מחוזה ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה רבים בבניין וישנם היתרים שיצאו לבינוי על הגג.

להלן הרלוונטים:

2018/718.00 הופק בתאריך 31/10/2019 במסגרתו אושרה מרפסת לדירת משפחת פורמן

2018/718.1 הופק בתאריך 04/07/2021 במסגרתו אושרו מרפסות זיז לדירה מס' 53 שמוצעת לה מעטפת כעת בבקשה הנוכחית.

2018/718.2 הודפסה טיוטת היתר במסגרתו בקשו תוספת קומת גג לדירה מס' 61 אשר בבקשה הנוכחית מבוקשת לה השלמה וכן מרפסות.

2018/718.3 – תיק שטרם קיבל היתר במסגרתו מבוקשים מחסנים ומרפסות וכן ממ"ד אשר מעליו מבוקשים הממדים בבקשה הנוכחית.

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

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

- תוספת של 25 מ"ר בניה על הגג מכח תבע 3907 שלא בנסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג בשונה מהוראות התבע

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממד

6% הקלה 5% השלמת גג

בניית מרפסת בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 26/08/2025, התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש היות והבינוי פחות מ-200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 21/07/2025

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לתוספת ממדים, ובינוי על הגג, התקבלה התנגדות אחת לבקשה מאת הדיירת מזל גבאי הגרה קומה מתחת למבקשים, להלן עיקרי ההתנגדות: טוענת כי הם אנשים חולים מאוד ובינוי מעליהם יזיק להם ויפריע מאוד וייפגע בפרטיות ופחדים מירידת ערך הדירה. ליקויים גרפיים יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a
24/12/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907 תחילת תוקף: 23/08/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי מספר נספח רלוונטי לא רלוונטי

תכניות כפופות : 1713 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : 1. תוספת קומה – יש תוספת קומה בהתאם לתב"ע 3907 2. גובה המבנה – יש תוספת גובה בהתאם לתב"ע 3907 3. מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד 4. הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין למעט הממ"ד המבוקש והמרפסות שחורג וניתן לאשר כפי שיפורט. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי מפלס +2.80 קומה ב' : מוצעת תוספת של מעטפת לטובת הממ"ד המוצע מעל לדירה מס' 53 מעטפת זו מוצעת מעל ממד מאושר בתיק קודם מס' 2018/718.3 ואין מניעה לאשר. מפלס +5.60 קומה ג' : מוצעת תוספת של ממ"ד לדירה מס' 57 בהיקף של 8 מ"ר נטו ממ"ד זה מוצע מעל ממד מאושר בתיק קודם מס' 2018/718.3 ואין מניעה לאשר. מפלס +8.40 קומה ד' :		

מוצעת תוספת של חדר ממ"ד לדירה מס' 61 בהיקף של 8 מ"ר נטו ממ"ד זה מוצע מעל ממד מאושר בתיק קודם מס' 2018/718.3 ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת מרפסות זיז לדירה מס' 62 בחלק הדרומי, מרפסות אלו אינן תואמות תכנית ומבוקשות במסגרת של הקלה. בחינתם עמידתן בתקנות: עומק: המרפסות מבוקשות בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר עד עומק 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסות מוצעות בשטח כולל של 12 מ"ר, מדובר במרפסות זיז שאינן מקורות ואין הגבלה על שטחם ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין כתום, בתכנית חל סעיף סטיה ניכרת לעיניין קווי בניין, אך ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מיום 31/12/2019 מאחר ויש אי בהירות לגבי סימון קווי הבניין ניתן לאפשר בניית מרפסות בעומק עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה כמו תכנית זו- 3907 אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל כנדרש לכל בעלי הכניסה. צמד מרפסות: מבוקשות שני מרפסות עוקבות המהוות צמד ובנוסף מבוקשת מרפסת דמה בקומת הקרקע לדירה זו מבוקשת תוספת מדרגות פנימיות לטובת תוספת קומה חדשה. אין מניעה לאשר. מפלס +11.20 קומה ה': מבוקשת תוספת קומה חדשה לדירה 62 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 40.70 מ"ר וכן חדר מחוזק ומרפסת גג.		

ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים" פורסמה הקלה לבינוי ללא הנסיגה. התוספת מבוקשת בהיקף גדול יותר כאמור, כאשר חלק מן השטח מבוקש מכח 6% הקלה כמותית וחלק מן השטח מכח 5% השלמת דירת גג 6% הקלה כמותית ניתן לאשר מאחר ומדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שהופקדה לפני 89, בחינת עמידה בשטחים מותרים תעשה בפרק "שטחים" 5% השלמת דירת גג, יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן: מדובר בדירת גג הוצגה תכנית צל מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה מבוקש בינוי מכח תב"ע השלמת דירת גג- אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 101-1207158 שיפור אדריכלי- ייבחן ע"י מנהל האגף. עמידה בשטחים תעשה בפרק "שטחים" בנוסף מוצעת תוספת של השלמת דירת גג לדירת גג מאושרת בהיתר לדירה מס' 61 – משפחת שניאור בהיקף כולל של 13.18 מ"ר, בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג הוצגה תכנית צל מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה שיפור אדריכלי- התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף עמידה בשטחים תעשה בפרק "שטחים"		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5495.00 שנמסר בתאריך: 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה הממ"ד והמרפסות חורגות מקו הבניין אך אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו.		

שטחי בניה מבוקש שטח עיקרי בגג לדירה 62 בהיקף של 40.70 מ"ר, כאשר 25 מ"ר מתוכם מבוקשים מכח התב"ע ע"פ סעיף ה בתקנון התכנית "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים" בנוסף מבוקשת הקלה של 6% , שטח החלקה הינו 4233 מ"ר, 6% מהווים 253 מ"ר מעיון בנסח ישנם 64 בעלי נכס בחלקה זו ולכן לכל דייר ניתן לקבל $253/64 = 3.9$ מ"ר לכל דייר. בנוסף מבוקשת השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 4233, 5% מתוכם מהווים 211.65 מ"ר ישנם 16 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן לאשר 13.2 מ"ר סך שטח מותר לדירה 62 : $25 + 3.9 + 13.2 = 42.10$ מ"ר מוצע בבקשה 40.70 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. בנוסף לדירה זו מבוקש חדר מחוץ, ע"פ חוק ההסדרים החדש מתאריך 01/06/2023: "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א- 1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית." אין מניעה לאשר. לדירה מס' 61 מבוקשת השלמת גג בלבד בשטח של 13.18 מ"ר		

ע"פ החישוב לעיל השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממדים מוצעים ממדים בשטח של 8 מ"ר נטו מעל ממ"ד מאושר כאמור- אין מניעה לאשר, תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר ע"פ חוק ההסדרים החדש מתאריך 01/06/2023: "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א- 1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית." השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע מוצעת השלמת דירת לדני הדירות העליונות מדובר בדירת גג הוצגה תכנית צל מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה מבוקש בינוי מכח תב"ע השלמת דירת גג- אין מניעה לאשר		

בהתאם לתכנית 101-1207158 שיפור אדריכלי- התקבל יע"י מנהל האגף. יש עמידה בשטחים ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 11 דיירים מהכניסה המהווים 2/3 חתימות. תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- לא נדרש היות והבינוי פחות מ-200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 21/07/2025		

התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת מזל גבאי אשר גרה מתחת לדירת המבקשים, טוענת כי הם אנשים חולים מאוד ובינוי מעליהם יזיק להם ויפריע מאוד וייפגע בפרטיות ופחדים מירידת ערך הדירה. חוות דעת אדריכלית התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף		
תוספת של 25 מ"ר בניה על הגג מכח תב"ע 3907 שלא בנסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג בשונה מהוראות התב"ע תסופת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית ממד 6% הקלה 5% השלמת גג בניית מרפסת בחריגה מקו בניין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת של 25 מ"ר בניה על הגג מכח תב"ע 3907 שלא בנסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג בשונה מהוראות התב"ע. תוספת שטח וחריגה מקו בנין עבור בניית ממ"ד 6% הקלה 5% השלמת גג. בניית מרפסות בחריגה מקו בנין בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים.	16/06/2025	הכנת נוסח פרסום

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת ממדים, ובינוי על הגג,

התקבלה התנגדות אחת לבקשה מאת הדיירת מזל גבאי הגרה קומה מתחת למבקשים, להלן עיקרי ההתנגדות:

טוענת כי הם אנשים חולים מאוד ובינוי מעליהם יזיק להם ויפריע מאוד וייפגע בפרטיות ופחדים מירידת ערך הדירה.

ליקויים גרפיים

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2019/0336.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירה עבור תוספות בניה ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רחימי אראל
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב קלונימוס 22, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	63780.7
5/36/05	תחילת תוקף	02/03/1998	17	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2016/171 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים בן 2 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומת כניסה , מפלס -2.50 :

מוצע מחסן + שטח עיקרי

תוכנית קומה א, מפלס 0.00 :

מוצעת תוספת שטח עיקרי -חדר לדירה+ יציאה לחצר קיימת.

תוכנית קומה ב, מפלס +2.94 :

מוצעת תוספת שטח עיקרי -2 חדרים לדירה.

ברחוב הרב קלונימוס 22 , רמת שלמה גוש 30564 חלקה 60.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום מוצע לשטח ירוק עפ"י המסומן בנשפח ועפ"י סעיף (י) 1.2.4

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

התקבלה התנגדות ממר מתתיהו סטאר ועיקרי התנגדות :

מהבניה תגביה את גובה הגג הקיים והגדר- יסתיר נוף ואויר

תוספת חדר הנוסף יצמצם את המרחק בין הבתים וחוסר פרטיות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון : הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות סביבה.

התוכנית אינה תואמת תב"ע ומובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ע"כ נושא ההתנגדויות יובא לדיון לאחר מכן. התנגדות : התקבלה התנגדות ממר מתתיהו סטאר ועיקרי התנגדות : מהבניה תגביה את גובה הגג הקיים והגדר- יסתיר נוף ואויר תוספת חדר הנוסף יצמצם את המרחק בין הבתים וחוסר פרטיות. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/05 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים נספח טיפוס ג *1132786 תחילת תוקף 2.4.2024 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת	11/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7092 שהוגש מיום 29/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." " 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..." "הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." 6. " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." 7. תאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו בנין 0 בחזית הרחוב בבניינים מטיפוס ד 1 ה 1 ה 2 ו 1 ו 2 פתיחת דלתות בקירות הפונים לרחוב כאמור תהווה סטייה ניכרת. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום מוצע לשטח ירוק עפ"י המסומן בנספח ועפ"י סעיף (י) 1.2.4 תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדות : התקבלה התנגדות ממר מתתיהו סטאר ועיקרי התנגדות :		

מהבניה תגביה את גובה הגג הקיים והגדר- יסתיר נוף ואויר תוספת חדר הנוסף יצמצם את המרחק בין הבתים וחוסר פרטיות. התוכנית אינה תואמת תב"ע ומובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ע"כ נושא ההתנגדויות יובא לדיון לאחר מכן. נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות הנספח מציע : תוכנית קומת כניסה , מפלס 2.50- : הנספח מציע תוספת שטח עיקרי לדירה+ הפיכת שטח שרות לעיקרי+מחסן וחצר אנגלית לאוורור מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי לדירה+ הפיכת שטח שרות לעיקרי+ מחסן וחצר אנגלית לאוורור תואם לנספח בינוי למעט תוספת שטח עיקרי בחלקו. חלק מהשטחים מנוידים לקומה ב עפ"י סעיף י' בתב"ע ותאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר בכפוף להגשת הקלה ופרסום ומתן זכות שמע. פורסמה הקלה : הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום מוצע לשטח ירוק עפ"י המסומן בנספח ועפ"י סעיף (י) 1.2.4, עומד במותר. תוכנית קומה א, מפלס 0.00 : הנספח מציע תוספת שטח עיקרי(סגירת מרפסת גג) מוצע בבקשה תוספת שטח עקרי -חדר לדירה+ יציאה לחצר קיימת, עומד במותר ואין מניעה לאשר. תוכנית קומה ב, מפלס 2.94+ : הנספח מציע תוספת שטח עיקרי- חדר לדירה מוצעת תוספת שטח עקרי -2 חדרים לדירה, חלק מהשטח הינו נידוד שטחים מקומת הכניסה עפ"י סעיף י' בתב"ע ותאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר בכפוף להגשת הקלה ופרסום ומתן זכות שמע. פורסמה הקלה : הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום מוצע לשטח ירוק עפ"י המסומן בנספח ועפ"י סעיף (י) 1.2.4,		

עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : שטח עיקרי : 99 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי : 99.60 מ"ר, עומד במותר מרפסת גג : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד , תכנית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : שלבי הביצוע המפורטים (תוכנית ג4000) בסעיף 7.1 : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. בניה בבניינים מדורגים- כל כניסה בעמודה שלימה בהינף אחד. הבני המוצעת בהינף אחד, עומד במותר מס' קומות לא מוצע , לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח		

קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : המוצע הינו שונה מנספח הבינוי אך לא רלוונטי למבקשים בלבד- ע"כ לא נדרש תימוכין קנייניים. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה - לא התקבל, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 21.7.2025 חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תכנונית, נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות סביבה- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הקלה בדבר המרת שטחי בניה משטח אדום מוצע לשטח ירוק ע"פ המסומן בנספח ועפ"י סעיף (י) 1.2.4	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון :

הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות סביבה.

התוכנית אינה תואמת תב"ע ומובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ע"כ נושא ההתנגדויות יובא לדיון לאחר מכן.

התנגדות :

התקבלה התנגדות ממר מתתיהו סטאר ועיקרי התנגדות :

מהבניה תגביה את גובה הגג הקיים והגדר- יסתיר נוף ואויר

תוספת חדר הנוסף יצמצם את המרחק בין הבתים וחוסר פרטיות.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2005/0926.18</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 5062
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שורץ אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

סולם יעקב 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5062	תחילת תוקף	21/04/2000	10	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 5 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 7,

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 20.87 מ"ר

בנוסף תוספת של מרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין זה,

להלן ההיתרים

2005/926 הופק בתאריך 13/08/2006 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.1 הופק בתאריך 28/01/2008 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.3 הופק בתאריך 31/08/2009 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.7 הופק בתאריך 21/01/2015 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2013/108.1 הופק בתאריך 31/12/2018 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות
2005/926.16 הופק בתאריך 07/01/2024 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

- הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר

- הקלה משלביות ביצוע

- הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות - 23/07/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה החתום על ההגשה כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	29/12/2025	מדובר בתוספת שטחים עיקריים , ומרפסת גג בפתיחת התיק, התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. לאחר הדיון התקבל מכתב מאותה מתנגדת שאינה מתנגדת למרפסת הגג, אך מתנגדת למרפסת הזיז, התנגדותה לגבי מרפסת הזיז התקבלה מאחר והיא הוסרה מהבקשה, ומרפסת הגג נשארת כי התקבלה הסכמתה לכך. מאחר וההתנגדות אינה הוסרה במלואה אלא רק לעיניין אחד , כאשר את ההתנגדות למרפסת הזיז הועדה קבלה) וקיימת עדיין התנגדות בתיק, נדרשת הכרעת וועדה אם לזמנה.
חוות דעת תכנונית	18/12/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע :

אזור מגורים מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : לא התקבלו תימוכין קנייניים בגין מרפסת הגג המוצעת לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת לא ניתן לאשר סגירת מרפסת שאינה תואמת תב"ע ישנה חריגה בשטחי בנייה מאושרים ע"פ תב"ע. לאחר מכן הבקשה תוקנה כך שהוסרו מרפסות הגג והזיז מהבקשה והבקשה עלתה לדיון חוזר בתאריך 30/07/2025 ללא מרפסות אלו והחלטת הוועדה היתה "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" לאחר הדיון בעקבות הסרת התנגדות המתנגדת על מרפסת הגג החליטו המבקשים להחזיר לבקשה את מרפסת הגג, לפיכך הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +0.00 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 18.13 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת גג על גבי בינוי קיים מקורי של		

דירה מתחת בהיקף של 14.94 מ"ר, מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6046.00 שנמסר בתאריך: 14/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע: " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." יש לעמוד בהוראה הנ"ל ולבצע ריצוף וכו'. מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה.		

ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : בפתיחת התיק, התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. לאחר הדיון התקבל מכתב מאותה מתנגדת שאינה מתנגדת למרפסת הגג, אך מתנגדת למרפסת הזיז, התנגדותה לגבי מרפסת הזיז התקבלה מאחר והיא הוסרה מהבקשה, ומרפסת הגג נשארת כי התקבלה הסכמתה לכך. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		
	30/07/2025	דיון בועדת משנה

ההתנגדויות הן למרפסות שהוסרו מהבקשה כך שבפועל יוצא כי ההתנגדויות התקבלו ע"כ הוועדה מאשרת את הבקשה שכעת תואמת תב"ע ללא זימון הצדדים לוועדה ומקבלת את ההתנגדויות ומאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בתוספת שטח עיקרי תואם נספח לדירה מס' 7 התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. ההתנגדות הוגשה בהתאמה לתכנית שהוגשה בפתיחת התיק והיתה לעינין מרפסת הזיז המוצעת ומרפסת הגג המוצעת, לאחר הוועדה הקודמת, שני מרפסות אלו הוסרו מהבקשה וכעת הבקשה תואמת נספח בינוי כך שההתנגדות אינה רלוונטית כרגע	08/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : לא התקבלו תימוכין קנייניים בגין מרפסת הגג המוצעת	08/07/2025	חוות דעת תכנונית

לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת לא ניתן לאר סגירת מרפסת שאינה תואמת תב"ע ישנה חריגה בשטחי בנייה מאושרים ע"פ תב"ע. כעת, לאחר הדיון, התכנית תוקנה כך שהוסרו מהבקשה מרפסת הגג ומרפסת הזיז שאינן תואמות תכנית, השטח העיקרי הותאם בהיקפו למאושר ע"פ תכנית- 18.20 מ"ר. וסגירת המרפסות בוטלה. והליקויים הגרפים תוקנו כנדרש לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +0.00 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 18.13 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6046.00		

שנמסר בתאריך: 14/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע: " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." יש לעמוד בהוראה הנ"ל ולבצע ריצוף וכו'. מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 18.13 מ"ר- עומד במותר התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות:		

התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. ההתנגדות הוגשה בהתאמה לתכנית שהוגשה בפתיחת התיק והיתה לעניין מרפסת הזיז המוצת ומרפסת הגג המוצעת, שני מרפסות אלו הוסרו מהבקשה וכעת הבקשה תואמת נספח בינוי כך שההתנגדות אינה רלוונטית כרגע. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		
מדובר בתוספת שטחים עיקריים , מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תימוכין קנייניים : יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף. מרפסת זיז מוצעת :	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. סגירת מרפסות גג מוצעת : הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה שטחים : התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת. לאחר שהבקשה תתוקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף- שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה. 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 : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +0.00 קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפון מערבי של הדירה בהיקף של 20.87 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר.	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 7.15 מ"ר, מרפסת זו מוצעת במיקום של מרפסת גג עתידית ע"ג תוספות בקומה תחתונה ע"פ תב"ע, המרפסת מוצעת בהיקף קטן יותר ממרפסת הגג העתידית. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, פורסמה הקלה בגין עומקה שטח : המרפסת מוצעת בהיקף של 7.15 מ"ר מרווחים : המרפסת מוצעת בתחום קו הבניין הכתום ו תכנית צל : מאחר ומדובר במרפסת בתחום בינוי עתידי ע"פ תבע שתהפך בעתיד למרפסת גג אין צורך בתכנון מרפסת צל, יש לקבל התחייבות מהדייר לפירוקה בעת מימוש התב"ע צמד מרפסות : לא הוצגה מרפסת צמד לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. בנוסף מוצעת תוספת של מרפסת גג על גבי בינוי קיים מקורי של דירה מתחת בהיקף של 13.09 מ"ר, מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי והיא מוצעת לסגירה, הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, ניתן לאשר את מרפסת הגג ללא ההסגירה בכפוף לקבלת חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בנוסף מוצעת סגירת אלומיניום למרפסת גג קיימת נוספת,, כאמור סגירת מרפסות מתאפשרת רק למרפסות תואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר סגירה זו ויש לבטל.		

שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6046.00 שנמסר בתאריך: 14/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 5062 לתוספות וכן סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב. התוספת אינה חורגת מקו הבניין מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר - יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ממדים לא מבוקש 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		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
השטח העיקרי תואם נספח ולא נדרשים בגינו חתימות פוזיטיביות.		
מרפסת זיז לא נדרשת בגינה חתימות.		
בגין מרפסת הגג המוצעת יש לקבל חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי העמודה.		
תנאים טרם דיון		
חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		
התנגדויות		

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה. המלצת האגף הינה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את מרפסת הזיז המוצעת. חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי אין מניעה לאשר, את מרפסת הזיז המוצעת והסגירות המוצעות יש לבטל.		
מדובר בתוספת שטחים עיקריים , מרפסת וסגירת מרפסות לדירה מס' 7 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תימוכין קנייניים : יש לקבל חתימות של 2/3 מדיירי העמודה בגין מרפסת הגג המוצעת בגג משותף. מרפסת זיז מוצעת :	09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת במתכונתה הנוכחית מאחר והדיירת למטה מתנגדת, ובצדק, לכך כי המרפסת מקרה לה את הסוכה הקיימת, וכן אין הצדקה תכנונית למרפסת זו מאחר ולדירה זו מוצעות שני מרפסות גג אשר יכולות להוות מרפסת סוכה יפה לדירת המבקש, לפיכך יש לבטל מרפסת זו. סגירת מרפסות גג מוצעת : הוראות התכנית מאפשרות סגירת מרפסות באלומיניום וזכוכית אך רק מרפסות שתואמות נספח בינוי ולכן לא ניתן לאשר את הסגירה המוצעת, שני הסגירות הקלות המוצעות במסגרת הבקשה הינם קיימות בשטח בעברת בניה ולכן יש להרוס אותם כתנאי למתן היתר בנייה שטחים : התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 7 סך שטח עיקרי מותר הינו 18.20 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 20.87 מ"ר- יש לצמצם במעט ע"מ לעמוד במותר. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה מקוונת. לאחר שהבקשה תתוקן היא תובא לדיון להכרעה באם לזמן את המתנגדת, מאחר והמלצת האגף הינה לבטל את מרפסת הזיז המוצעת ולקבל הסכמות בגין מרפסת הגג המוצעת בשטח משותף- שהינם שני הנושאים המובאים בהתנגדות ובכך לכאורה לקבל את ההתנגדות שהוגשה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מטר הקלה משלביות ביצוע הקלה עבור בניה השונה מנספח הבינוי	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים , ומרפסת גג

בפתיחת התיק, התקבלה התנגדות של הדיירת בקומה מתחת הטוענת כי הבניה המוצעת תקרה לה מרפסת סוכה קיימת וכן מרפסת הגג המוצעת מוצעת מעל גג השייך לה ויש לקבל את חתימתה.

לאחר הדיון התקבל מכתב מאותה מתנגדת שאינה מתנגדת למרפסת הגג,

אך מתנגדת למרפסת הזיז,

התנגדותה לגבי מרפסת הזיז התקבלה מאחר והיא הוסרה מהבקשה,

ומרפסת הגג נשארת כי התקבלה הסכמתה לכך.

מאחר וההתנגדות אינה הוסרה במלואה אלא רק לעיניין אחד, (כאשר את ההתנגדות למרפסת הזיז הוועדה קבלה) וקיימת עדיין התנגדות בתיק, נדרשת הכרעת וועדה אם לזמנה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2003/0420.04</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג. מרפסות זיז וגג. חדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סרור אלעד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרון
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

יגאל 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 11.02.2020 בת.ב 1998/256.03 ובו אושר "בניית מרפסת, בניית חדרים מחוזקים ותוספת בניה".

מדובר בחלקה גדולה קיימים היתרים רבים בחלקה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יגאל אלון 8.

גוש : 30723 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 28-מוצעת מרפסת זיז.

קומת גג במפלס +8.40 :

דירה מס' 28-מוצע תוספת על הגג – חדר מחוזק, שטח עיקרי ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קו הבניין".

"הקלה בדבר בניית חדר מחוזק בגג בקונטור קו הבניין".

הקלה בדבר שניה שלא מלמעלה למטה- הבניה על הגג".

הקלה בדבר בנית מרפסת מעבר לקו בניין בעומק של 2 מ".

תום מועד הגשת התנגדויות : 26/08/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות :	

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – ביקשו לראות תכניות וזה קיבלו מהמבקש, רוצים לדעת מה גודל המרפסת לדעת אם זה חוסם להם את האור, מבקשים לדעת כיצד תבוצע המרפסת לעניין הקדיחות. המרפסת צומצמה וכעת הינה סימטרית למרפסת מאושרת בחזית. מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/11/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. -יש לתקן את המרפסת ולייצר חזית סימטרית מבחינת מרפסות. -יש לתקן את השטחים ולעמוד במותר. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

5237- תחילת תוקף 25/12/2000 – אזור מגורים מיוחד. כפיפות : תכנית 5237 – כפופה לתכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתוכנית 5237- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- 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 : קומה גג במפלס +8.40 : דירה מס' 19 -מוצע חדר מחוץ, שטח עיקרי ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים חדר מחוץ, מרפסות ושטחי בנייה). שטח בנייה : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- קיימת טבלה שטחים המותרים להוספה לדירה הנ"ל מותר להוסיף ע"פ הנספח 30 מ"ר. קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 28-מוצע תוספת בינוי למגורים על הגג בשטח 29.75 מ"ר בתוך קווי הבניין. המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7005.00 שהוגש מיום 03.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות :		

מוצע בבקשה זו תוספת על הגג, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : בתכנית 5237 – לא קיים סעיף שלביות ביצוע. חדר מחוזק : ע"פ הנחיות מהנדס העיר- "חדר מחוזק ייבחן כפי כל בינוי אחר ואישורו בסטייה מקווי הבניין יתאפשר רק אם אינה עולה בגדר סטייה ניכרת על פי תקנות החוק [דהיינו על פי החרیגה המותרת במרווח בתקנות סטייה ניכרת ובתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין]." תב"ע 5237- אין סעיף סטייה ניכרת לעניין קוי בניין. פורסמה הקלה – "הקלה בדבר בניית חזק מחוזק בקונטור הבניין" מוצע בינוי על הגג. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 28-מוצע תוספת על הגג – חדר מחוזק בשטח – 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 28-מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקוי הבניין בשטח של 8.03 מ"ר בעומק של 2 מ'.		

504*40%=201. המוצע תוקן ונוצרה חזית סימטרית מבחינת המרפסות. קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 28-מוצעת מרפסת גג בתוך קוי הבניין בעומק של 22.46 מ"ר. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.07.31 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית . תימוכין קניינים : עבור בנייה חדר מחוזק בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 3/2 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע עומד במותר ומקובל מבחינה תכנונית.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – ביקשו לראות תכניות וזה קיבלו מהמבקש, רוצים לדעת מה גודל המרפסת לדעת אם זה חוסם להם את האור, מבקשים לדעת כיצד תבוצע המרפסת לעניין הקדיחות. המרפסת צומצמה וכעת הינה סימטרית למרפסת מאושרת בחזית. מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה.		
הבינוי על הגג מקובלת מבחינה תכנונית למעט העניין של השטח עיקרי שצריך להוסיף את החלק המסומן ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסך השטחים המותרים. מרפסת הזיז אינה מקובלת מבחינה תכנונית יש לצמצם ולייצר חזית סימטרית מבחינת מרפסות. ההתנגדות של דפנה מקובלת והמלצת האגף הינה לייצר חזית סימטרית ובכך לצמצם את המרפסת -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- קיימת טבלה שטחים המותרים להוספה לדירה הנ"ל מותר להוסיף ע"פ הנספח 30 מ"ר. המוצע בבקשה חורג מהמותר ויש שטח שלא חושב שצריך לחשב או לצמצם למותר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +5.60 :	19/11/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

דירה מס' 28-מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקוי הבניין בשטח של 22.17 מ"ר בעומק של 2 מ'. חלק מהמרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר מחזית קדמית שהיא 40% בנוסף המרפסת המבוקשת הורסת את הסימטריה של החזית ובזאת מהווה סטייה אדריכלית ניכרת. יש לייצר מרפסת סימטרית בחזית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – מתנגדת לגודל המרפסת ולא לבניית המרפסת, אלול לגרום לפגיעה באור הטבעי באוויר ובאיכות החיים, זה מקור האור היחיד לחדרי השינה ולסלון. 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.		
הבינוי על הגג מקובלת מבחינה תכנונית למעט העניין של השטח עיקרי שצריך להוסיף את החלק המסומן ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסך השטחים המותרים. מרפסת הזיז אינה מקובלת מבחינה תכנונית יש לצמצם ולייצר חזית סימטרית מבחינת מרפסות. ההתנגדות של דפנה מקובלת והמלצת האגף הינה לייצר חזית סימטרית ובכך לצמצם את המרפסת -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	10/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- קיימת טבלה שטחים המותרים להוספה לדירה הנ"ל מותר להוסיף ע"פ הנספח 30 מ"ר. המוצע בבקשה חורג מהמותר ויש שטח שלא חושב שצריך לחשב או לצמצם למותר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 28-מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקוי הבניין בשטח של 22.17 מ"ר בעומק של 2 מ'. חלק מהמרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר מחזית קדמית שהיא 40% בנוסף המרפסת המבוקשת הורסת את הסימטריה של החזית ובזאת מהווה סטייה אדריכלית ניכרת. יש לייצר מרפסת סימטרית בחזית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – מתנגדת לגודל המרפסת ולא לבניית המרפסת, אלול לגרום לפגיעה באור הטבעי באוויר ובאיכות החיים, זה מקור האור היחיד לחדרי השינה ולסלון. 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.		
	10/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 5237- תחילת תוקף 25/12/2000 – אזור מגורים מיוחד. כפיפות : תכנית 5237 – כפופה לתכנית מתאר. סטייה ניכרת : בתוכנית 5237- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- 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 : קומה גג במפלס +8.40 : דירה מס' 19 -מוצע חדר מחוזה, שטח עיקרי ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים חדר מחוזה, מרפסות ושטחי בנייה).		

שטח בניה : התוכנית 5237 קיים נספח בינוי מס' 8- קיימת טבלה שטחים המותרים להוספה לדירה הנ"ל מותר להוסיף ע"פ הנספח 30 מ"ר. המוצע בבקשה חורג מהמותר ויש שטח שלא חושב שצריך לחשב או לצמצם למותר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7005.00 שהוגש מיום 03.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצעת קומה עפ"י תב"ע אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : בתכנית 5237 – לא קיים סעיף שלביות ביצוע. חדר מחוזק : ע"פ הנחיות מהנדס העיר- "חדר מחוזק ייבחן כפי כל בינוי אחר ואישורו בסטייה מקווי הבניין יתאפשר רק אם אינה עולה בגדר סטייה ניכרת על פי תקנות החוק [דהיינו על פי חריגה המותרת במרווח בתקנות סטייה ניכרת ובתנאי שאין סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין]." תב"ע 5237- אין סעיף סטייה ניכרת לעניין קוי בניין. פורסמה הקלה – "הקלה בדבר בניית חזק מחוזק בקונטור הבניין" מוצע בינוי על הגג. מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +8.40 :		

דירה מס' 28-מוצעת תוספת על הגג – חדר מחוזק בשטח – 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 28-מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקוי הבניין בשטח של 22.17 מ"ר בעומק של 2 מ'. חלק מהמרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר מחזית קדמית שהיא 40% בנוסף המרפסת המבוקשת הורסת את הסימטריה של החזית ובזאת מהווה סטייה אדריכלית ניכרת. יש לייצר מרפסת סימטרית בחזית. קומת גג במפלס +8.40 : דירה מס' 28-מוצעת מרפסת גג בתוך קוי הבניין בעומק של 22.46 מ"ר. אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 31.07.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית . תימוכין קניינים :		

עבור בנייה חדר מחוזק בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי על הגג מקובלת מבחינה תכנונית למעט העניין של השטח עיקרי שצריך להוסיף את החלק המסומן ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסך השטחים המותרים. והמרפסת אינה מקובלת מבחינה תכנונית יש לצמצם למסומן ע"ג ההרמוניקה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות. המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – מתנגדת לגודל המרפסת ולא לבניית המרפסת, אלול לגרום לפגיעה באור הטבעי באוויר ובאיכות החיים, זה מקור האור היחיד לחדרי השינה ולסלון.		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קו הבניין. הקלה בדבר בניית חדר מחוזק בגג בקונטור קו הבניין. הקלה בבר בניה שלא מלמעלה למטה.-בניה על הגג. הקלה בדבר בנית מרפסת מעבר לקו בניין בעומק של 2 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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

התנגדויות :

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

המתנגדת עבדי דפנה מתגוררת דירה מתחת למבקש – ביקשו לראות תכניות וזה קיבלו מהמבקש, רוצים לדעת מה גודל המרפסת לדעת אם זה חוסם להם את האור, מבקשים לדעת כיצד תבוצע המרפסת לעניין הקדיחות.

המרפסת צומצמה וכעת הינה סימטרית למרפסת מאושרת בחזית.

מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0006.00</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והכשרת מצב קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בשאר שאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בשאר שירלי
מתכנן השלד	שלומוביץ יונתן
מספר מתנגדים	10
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

ההעברה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	147	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4192	תחילת תוקף	11/07/1991			
א4192	תחילת תוקף	23/12/1993			
א7890	תחילת תוקף	01/08/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 15.05.1995 בת.ב 1994/1026.00 ובו אושר "הקמת בנין חדש למגורים": "
- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 1994/1026.02 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה עליונה": "
- בתאריך 22.05.2022 בת.ב 2021/450.00 ובו אושר "תוספת בניה ומחסן": "

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות ההעברה 20 תוספת לבניין מגורים בקומה ב'.

גוש : 30723 חלקה : 147

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +6.24 :

מוצעת תוספות למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 11.11.2025 ולפי נתוני המערכת התקבלו 10 התנגדויות, הבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 147.

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המוצע בבקשה תואם נספח בינוי , עומד בהוראות התב"ע כנדרש. הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות משפ' שמטוב, גולדברג, סיונוב : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן".

התנגדות משפ' פוס – דירתם ממוקמת מתחת לדירת המבקשים "המתנגדים מבקשים לא לאשר כל חלון הפונה את מרפסת הפטיו הפרטים שלהם או שהיה חלון גבוה, נראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית". הבקשה המוצעת מתחשבת בדירת משפחת פוס ואינה מממשת את כל הבינוי המאושר בתב"ע, בנוסף מוצע חלון בגובה של 1.80 מ' מרצפה בכדי שלא יוצר מצב של היזק ראייה לדירת המתנגדים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7890 תחילת תוקף : 01/08/2006 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/09/03 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. הוועדה מחליטה כי נדרש לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149 בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ובגין אי עמידה בהוראות התוכנית לעניין שלביות ביצוע. -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 : * א7890 - תחילת תוקף 01/08/2006, אזור מגורים 2. **על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

לה שאושרו מזמן לזמן לכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/4172 א' וההוראות שבתכנית מס' 7890 א זו". סטייה ניכרת: בתב"ע 7890 א' לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 7890 א' קיים נספח מס' 1 לא מופיע אם הוא מנחה או מחייב לכן נראה בו כמחייב. מוצע בבקשה: קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים. התוספות המוצעות הינן בהתאם לנספח הבינוי, תוספת מוצעת בחזית דרומית קטנה מנספח הבינוי וזאת בכדי שלא לחסום פטיו קיים של דירת השכנים מתחת לדירת המבקשים. אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע מאחר ותואם לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6574.00 שהוגש מיום 17.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי.		

מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים – בשטח 30.28 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים כנדרש עפ"י הוראות התב"ע. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד בבקשה הנ"ל. שלביות ביצוע : בתב"ע 7890 א' סעיף 9 ו' – הבניה תבוצע בהינף אחד. פורסמה הקלה כנדרש. תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.03.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 7890 א' אין סעיף ניהול בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי , עומד בהוראות התב"ע כנדרש. הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות משפ' שמטוב, גולדברג, סיונוב : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן". התנגדות משפ' פוס – דירתם ממוקמת מתחת לדירת המבקשים "המתנגדים מבקשים לא לאשר כל חלון הפונה את מרפסת הפטיו הפרטים שלהם או שהיה חלון גבוה, נראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית". הבקשה המוצעת מתחשבת בדירת משפחת פוס ואינה מממשת את כל הבינוי המאושר בתב"ע, בנוסף מוצע חלון בגובה של 1.80 מ' מרצפה בכדי שלא יוצר מצב של היזק ראייה לדירת המתנגדים ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים.		
1. שינוי מנספח הבינוי. 2. שינוי משלבויות ביצוע	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הוועדה מחליטה כי נדרש לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149 בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ובגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלבויות ביצוע.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה שתתקיים ב- 03.09.2025.	30/07/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
	09/07/2025	הכנת המלצה

הבקשה תואמת לנספח הבינוי ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיקון הגג הנדרש כנכתב לעיל ע"כ מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים – בשטח 30.28 מ"ר. השטחים המוצעים אינם מחושבים כנדרש ניראה כי השטח אינו בנוי הפועל יש לחשב את השטח הזה (שטח 6) לסך השטחים המותרים לפי הנספח לא ניתן לאשר גג נפתח. השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים אבל אינם מחושבים כנדרש עפ"י הוראות התב"ע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 6 התנגדויות. התקבלו שלושה התנגדויות שנאמרים אותם הדברים שמטוב משה, לאה גולדברג, אלישע סיונוב – : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן". לא חתמו על ההיתר אשר מתבצעת בנייה מעל נכסנו מבלי שהובאה חתימתנו במסגרת מעטפת ההיתר. מתנגד 2 + 3 – אליאב פוס ורחל פוס 2 מתנגדים שהינם בעל ואישה המבקש קומה מעל – "ניראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית".		תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7890א תחילת תוקף : 01/08/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 7890א - תחילת תוקף 01/08/2006, אזור מגורים 2. *"על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן לכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/4172 א' וההוראות שבתכנית מס' 7890א זו". סטייה ניכרת : בתב"ע 7890א' לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 7890א' קיים נספח מס' 1 לא מופיע אם הוא מנחה או מחייב לכן ניראה בו כמחייב. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים.	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6574.00 שהוגש מיום 17.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +6.24 : מוצעת תוספות למגורים – בשטח 30.28 מ"ר. השטחים המוצעים אינם מחושבים כנדרש ניראה כי השטח אינו בנוי הפועל יש לחשב את השטח הזה (שטח 6) לסך השטחים המותרים לפי הנספח לא ניתן לאשר גג נפתח. יש להסיר את הגג הנפתח ולהציג גג בטון כמקובל לתוספת הבניה ולחשב שטח זה במסגרת השטחים המותרים. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 7890א אין סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד.		

מרפסות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת מרפסות . תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.03.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 7890א אין סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי , עומד בהוראות התבע אך לא כל השטחים מחושבים כנדרש , יש להסיר את הגג הנפתח ולהציג גג בטון כמקובל לתוספת הבניה ולחשב שטח זה במסגרת השטחים המותרים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 6 התנגדויות – להלן עיקרי ההתנגדויות : המתנגדים שמטוב משה, לאה גולדברג, אלישע סיונוב – : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן".		

לא חתמו על ההיתר אשר מתבצעת בנייה מעל נכסנו מבלי שהובאה חתימתנו במסגרת מעטפת ההיתר.		
משפחת פוס – "ניראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית".		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי , עומד בהוראות התבע כנדרש.

הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות :

התנגדות משפ' שמטוב, גולדברג, סיונוב : "הבקשה כוללת הכשרת עבירות ואינה משקפת את המצב בפועל, אישור בקשה זו במתכונתה הנוכחית מהווה תקדים מסוכן להשתלטות על שטחים שלא כחוק, תוך פגיעה קשה בזכויות השכנים, ובניגוד לעקרונות של תכנון תקין והוגן".

התנגדות משפ' פוס – דירתם ממוקמת מתחת לדירת המבקשים "המתנגדים מבקשים לא לאשר כל חלון הפונה את מרפסת הפטיו הפרטים שלהם או שהיה חלון גבוה, ניראה כי השטח המוצע מעל דירתי וסוגר לי את מרפסת הפטיו מקור האור והאוויר של הבית".

הבקשה המוצעת מתחשבת בדירת משפחת פוס ואינה מממשת את כל הבינוי המאושר בתב"ע, בנוסף מוצע חלון בגובה של 1.80 מ' מרצפה בכדי שלא יוצר מצב של היזק ראייה לדירת המתנגדים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2004/0243.04</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות, מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הורביץ אליעזר שלמה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יצחק מירסקי 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136ב	תחילת תוקף	17/11/1988			
7230	תחילת תוקף	30/01/2004	1	אזור מגורים מיוחד	3701

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף, במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 3 וכן מרפסות זיז, וכן הרחבת מחסנים קיימים. להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 2.50 - קומת מקלט: מוצעת הרחבת מחסנים קיימים למשפחת הורביץ בהיקף כולל של 18 מ"ר.

מפלס 3.00 + קומה א': מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 35.87 מ"ר ובסמיכות מרפסת גג, בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז ומרפסת גג נוספת

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים הבאים :

תיק מס' 2003/243.3 ההיתר הופק בתאריך 05/11/2024 במסגרתו בקשו תוספת של מחסן ותוספת קומה חדשה לטובת דירה 7

היתר בניה לבניית תוספות לבניין ובניית מחסנים בתיק מספר 2004/243.1 , ההיתר הופק בתאריך 10/05/2006

תיק מס' 2004/243.2 שגם הוא הינו היתר לתוספות בעמודה ע"פ התב"ע שהופק בתאריך 13/09/2006

תיק מס' 2004/243 במסגרתו בקשו בינוי לפי תבע, כעת מבוקש מרפסת גג מעל הבינוי שאושר

תיק מס' 2004/243.5 מרפסות זיז ותוספת קומה לדירה 7- בקשה זו טרם קבלה היתר בניה ונמצאת בהליכי רישוי באגף.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

בניה בשונה מנספח הבינוי

הקלה לבניה שלא בהינף אחד

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר

חריגה מקו בנין קדמי עבור מרפסת זיז תואמת נספח בינוי

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149
תום מועד להגשת התנגדויות- 09/07/2025 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 10/09/2025

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

בעלויות :

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
29/12/2025	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, מרפסות ומחסן, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7230 תחילת תוקף : 30/01/2004 ייעוד הקרקע :

אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי קיים נספח בינוי לבניין מס' 1 זה. קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד , גובה ומס' קומות וקווי בניין. תכניות כפופות : תכנית מס' 3136 תחילת תוקף 17/11/1988 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת אינה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי לבניין מס' 1 זה. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 2.50 - קומת מקלט : מוצעת הרחבת מחסנים קיימים למשפחת הורביץ בהיקף כולל של 18 מ"ר. הרחבת שני המחסנים תואמת נספח בינוי במדויק אין מניעה לאשר. מפלס 3.00 + קומה א' : מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה בהיקף של 35.87 מ"ר ובסמיכות מרפסת גג, תוספת השטח ומרפסת הגג תואמים נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת בחזית הדרומית מרפסת זיז בהיקף של 4.99 מ"ר כהמשך למרפסת שירות קיימת		

מרפסת זו תואמת גם כן את נספח הבינוי ואין מניעה לאשרה. בסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 14 מ"ר מרפסת זו אינה תואמת נספח בנוי ומבוקשת במסגרת של הקלה בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת הינה בעומק משתנה עקב קונטור קו הבניין , ברובה הינה 1.80 מ' ובחלקה היא 2.20 מ' מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר וניתן לאשר מעל עומק של 1.5 בכפוף לפרסום הקלה פורסמה הקלה בגין העומק. מאחר ומדובר בעומק של מעל 2 מ', יש להביא אישור מהנדס מיוחד כנדרש. שטח : המרפסת מוצעת בשטח של 14 מ"ר מדובר במרפסת שתהיה מקורה בעתיד ע"י מרפסת תואמת תב"ע לדירה מעל יש לחשבה כשטח מקורה כנדרש, ניתן לאפשר מרפסת בשטח של 14 מ"ר כמותר ואין מניעה לאשר. מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין תכנית צל : לדירה מעל יש מרפסת במיקום זה ע"פ תב"ע ולדירה מעליה יש מרפסת גג גדולה כך שלא נדרש תכנית צל לעמודה ובנוסף בחזית זו ישנם מרפסות ע"פ תב"ע לשאר הדירות בעמודות סמוכות. בחזית הצפונית מוצעת מרפסת גג בהיקף של 13.20 מ"ר על בינוי קיים מאושר בתיק 2004/243, במיקום זה ישנה גם תוספת ע"פ תב"ע לדירה אך במסגרת הבקשה הם אינם ממשים בינוי אלא מבקשים מרפסת גג.		

אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6321.00 שנמסר בתאריך : 21/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 7230, התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 5 קומות. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה		

שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע לא קבעה סך שטחים מותרים בבניין אלא נתנה טבלת שטחים כללית היות והתוספת תואמת במדויק את נספח הבינוי (למעט מרפסת הזיז המוצעת שנבחנה לעיל) ניתן להסיק כי עומדת בסך השטחים המותרים. ממדים לא מבוקש בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים. חדרים מחוזקים ל"ר שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ז': תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה- מבוקשת בניה רק לדירת המבקש פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שהרחבות הדיור לשתי יחידות דיור המקושרות ע"י חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד. - ל"ר לעצם הבקשה. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בינוי תואם נספח בינוי שאינו דורש חתימות פוזיטיביות		
תנאים טרם דיון		
חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 10/09/2025		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 07/07/2025		
התנגדויות		
לא התקבלו		

תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית בינוי תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר.		
בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר חריגה מקו בנין קדמי עבור מרפסת זיז תואמת נספח בינוי	29/04/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, מרפסות ומחסן,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2012/0023.10</u>
מספר סידורי	<u>35</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	גלב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	68

כתובת האתר

לאה גולדברג 4, 6, נוח יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2012/23 תוספות מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

ולדירה מס' 57 מוצעות 2 מרפסות זיז

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

ובחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק 2.00 מ'

ברחוב לאה גולדברג 4, 6, נווה יעקב גוש 30645 חלקה 55.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

בניה בשונה מנספח הבינוי

חריגה מקו בניין לתוספות מרפסות בעומק 2 מ'

תום מועד התנגדויות היה בתאריך 22.10.2025 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	
29/12/2025	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 פרסומי של משלוח הודעות בכפוף להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה

מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : 1לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה לכל העמודה בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5987 שהוגש מיום 15.7.2025 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות.	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לענינים 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 החורגות מקו בניין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן : בניה בשונה מנספח הבינוי חריגה מקו בניין לתוספות מרפסות בעומק 2 מ' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 22.10.2025 ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה. נספח בינוי : לא קיים לבניין זה מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : 1 לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גוזזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו למעלה מ 44.00 מ' ועומד במותר.		

צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה לכל העמודה בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות יש להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה 2 לדירה מס' 57 מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו למעלה מ12.00 מ' ועומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23.8 תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל, עומד במותר. מרפסת זו חורגת מקו בניין אחורי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו 15.63 מ"ר, 40% = 6.25 מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד במותר צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23.8 תוכנית צל- לא נדרש היות וקיימות מרפסות בעמודה זו 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, חדרים מחוזקים, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קיניינים : מוצעות מרפסות זיז 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 פרסומי של משלוח הודעות בכפוף להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . מוצעות מרפסות זיז בלבד		

לא רלוונטי.		
בניה בשונה מנספח הבינוי חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ'iiiiiiiiiiiii	30/09/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

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 פרסומי של משלוח הודעות

בכפוף להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה

מרפסות זיז :

המרפסות זיז המוצעות כדלהלן:

תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 :

1 לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה לכל העמודה בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות

חוו"ד תכנונית :

-יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0029.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 5 יח"ד חדשות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משני נאדר
עורך הבקשה	הנדסאי משני נאדר
מתכנן השלד	הנדסאי משני נאדר
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך ענתות 10, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30553	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999			
709964	תחילת תוקף	14/05/2022			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת אין היתרים קודמים בחלקה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות.

מצב מוצע:

הקמת(הכשרה עפ"י תב"ע) בנין מגורים חדש בן 5 קומות, מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד,
ברחוב דרך ענתות , שועפאט גוש 30553 חלקה 9.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 8.3.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

לבקשה התקבלו 5 התנגדויות לגבי בעליות בשטח וסכסוך משפחתי במקום החלקה.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות, התקבלו התנגדויות שאינם תכנוניות

ע"כ מובא להכרת הועדה האם לזמן את הצדדים

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 9 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק
שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :
	לאחר קבלת תוכנית מעודכנת ועמידה בהוראת התב"ע, אין מניעה לאשר את הבקשה
	לבקשה התקבלו 5 התנגדויות לגבי בעליות בשטח וסכסוך משפחתי במקום החלקה.
	מדובר בבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות, התקבלו התנגדויות שאינם תכנוניות
	ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים
	חוות דעת תכנונית :
	יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *709964 תחילת תוקף 14.05.2022 מגורים ב. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 עפ"י תוכנית מאושרת קודמת *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 29.4.2025 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת היות והבינוי אינו התקבל תיכנונית ואינו עמד בהוראות התב"ע, כעת לאחר עדכון תוכנית, התיק עולה לדיון חוזר בועדה סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

בתוכנית 709964 בנוסף חל סעיף סטיה ניכרת גם לעניינים הבאים : סטיה משלביות ביצוע לעניין פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התוכנית הריסת גדרות בתחום הדרך כמסומן בנספח הבינוי יהיה כתנאי לטופס אכלוס הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7082 שהוגש מיום 30.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתוכנית 709964 קיים נספח בינוי אך המבוקש עפ"י 762708 שבו אין נספח בינוי, ע"כ לא רלוונטי. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 901 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1621.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 1010.49 מ"ר(לא כולל שטחי חניה ואחסנה) >1621.8 מ"ר, עומד במותר. שטח שרות : עפ"י תב"ע : שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר מוצע בבקשה : 138.26 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר המחסנים המוצעים עד 10 מ"ר לכל אחד- עומד במותר. מרפסות :		

עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניווד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר חניה : עפ"י תב"ע : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת תנועה לתואם תוכנית שהוגשה , אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.00 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 17.44 + מ'. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 901 מ"ר, סה"כ מותר 13 יח"ד. מוצע בבקשה : 5 יח"ד נוספות על 2 הקיימות, עומד במותר, אין מניעה לאשר.		

תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית הינו 405.45 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 720.8 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית הינו 329.85 מ"ר. עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 329.85 מ"ר. עומד במותר מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש, אין מניעה לאשר פריסת גדרות : עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ- הוצג כנדרש, אין מניעה לאשר ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -הוצג כנדרש חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה , המבנה המוצע נבנה ע"ג הריסת מבנה קיים		

ונבנה כיחידה נפרדת מהבניין הסמוך כבניין חדש ע"כ לא נדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת מקובלת תיכנונית ועומדת בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.11.2024 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 9.12.2024 אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 26.11.2024 אישור מח' תברואה -התקבל אישור 6.7.2025 אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 10.6.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות בעליות בשטח וסכסוך משפחתי במקום החלקה. לאחר אישור מאני פירו לעניין הבעליות התיק עולה לדיון בועדה.		

לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית , יש להציג בינוי בקו אחיד וישר ללא מגרעות יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי , לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע , יש להציג תוכנית כנדרש שטחי בניה : השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש. המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר -יש לתקן כנדרש. חניה : התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת. מס' יח"ד : 5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות+חדשות. תכסית : לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש.	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרווח קדמי : לא הוצג כנדרש , יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש. פריסת גדרות : לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה ניהול מי נגר : לא הוצג חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה , יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחיה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית , יש להציג בינוי בקו אחיד וישר ללא מגרעות	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי, לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע, יש להציג תוכנית כנדרש שטחי בניה : השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש. המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר -יש לתקן כנדרש. חניה : התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת. מס' יח"ד : 5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות+חדשות. תכסית : לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש. מרווח קדמי : לא הוצג כנדרש , יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש. פריסת גדרות : לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה ניהול מי נגר :		

לא הוצג חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה , יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחיה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *709964 תחילת תוקף 14.05.2022 מגורים ב.	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

762708* תחילת תוקף 12.02.2022 עפ"י תוכנית מאושרת קודמת *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. בתוכנית 709964 בנוסף חל סעיף סטייה ניכרת גם לעניינים הבאים : סטייה משלכיות ביצוע לעניין פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התוכנית הריסת גדרות בתחום הדרך כמסומן בנספח הבינוי יהיה כתנאי לטופס אכלוס הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7082 שהוגש מיום 30.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתוכנית 709964 קיים נספח בינוי אך המבוקש עפ"י 762708 שבו אין נספח בינוי, ע"כ לא רלוונטי.		

שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 901 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1621.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 696.75 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) > 1621.8 מ"ר , השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש. שטח שרות : עפ"י תב"ע : שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר מוצע בבקשה : 138.95 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר, השטחים המוצעים בבקשה אינם כוללים את כל השטחים הקיימים במגרש-יש להציג חישוב שטחים כנדרש. המחסנים המוצעים למעלה מ10 מ"ר - יש לתקן כנדרש. מרפסות : עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר, חניה : עפ"י תב"ע : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת תנועה תואם לתוכנית, אך היות והתוכנית לא הוגשה כנדרש, יש להגיש תוכנית כנדרש ותוכנית תנועה תואמת. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.00 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 17.44 + מ'. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 901 מ"ר, סה"כ מותר 13 יח"ד. מוצע בבקשה : 5 יח"ד נוספות על היח"ד הקיימות, לא הוצגו בבקשה יח"ד הקיימות ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש יח"ד קיימות + חדשות. תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית הינו 405.45 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 901 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 720.8 מ"ר. מוצע בבקשה : לא מחושבים כל השטחים הקיימים במגרש, ע"כ לא ניתן לבדוק, יש להציג כנדרש. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש - לא הוצג		

כנדרש , יש להציג מרווח קידמי עם גינון כנדרש. פריסת גדרות : עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ- לא הוצגו פריסת גדרות, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -לא הוצג יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : קיים בניין ללא מס' תיק היתר בניה , יש להציג נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבינוי אינו מקובל מבחינה תכנונית , יש להציג בינוי בקו אחיד וישר ללא מגרעות יש להציג מרפסות בקו ישר ולא אלכסוני כמסומן ע"ג הבקשה הבקשה המוצעת אינה הוגשה כראוי ,לא חושבו כלל השטחים הנדרשים ועמידה בהוראות התב"ע, יש להציג תוכנית כנדרש - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.11.2024 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 9.12.2024 אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 26.11.2024 אישור מח' תברואה -לא הוגש, יש להציג כנדרש. אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 10.6.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו התנגדויות. אך כעת התיק עולה לדיון לדחיה, לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת, ייבחן נושא ההתנגדויות מחדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	9
	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים :

לאחר קבלת תוכנית מעודכנת ועמידה בהוראת התב"ע, אין מניעה לאשר את הבקשה

לבקשה התקבלו 5 התנגדויות לגבי בעלויות בשטח וסכסוך משפחתי במקום החלקה.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות, התקבלו התנגדויות שאינם תכנוניות

ע"כ מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

גוש : 30563 חלקה : 85.

מצב מוצע :

מש' ולס דירה 6 –

קומה ב' במפלס +6.00 :

מוצעת מעטפת.

מש' רובין דירה 8 -

קומה ג' במפלס +9.00 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג בחזית דרום.

קומה ד' במפלס +12.00 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 85 .

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
31/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המוצע בבקשה תואם נספח ועומד במותר אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. יש לסמן את הקירות של המעטפת מתחת למבקש כמוצע ויש להחתים את הדייר – חתימה של דייר המעטפת יהיה כתנאי להעברה לגורמים.

שטח בניה : מוצע בבקשה : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת. ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : יואל חוטר קומה א' - מתנגד לבקשת שכן לבנייה תוספות, בטענה שלא קיבלו הודעה רשמית וכי הדבר יפגע באיכות חייהם. הם חוששים מעומס רב בבניין מפגעי רעש ולכלוך, טוענים שהמבקש מעוניין לפצל את דירתו מה שיפגע באורך החיים המשותף. מתנגד 2 : ברוך שרשבסקי 2 קומות מתחת למבקש – מתנגד בטענה שלא כל השכנים קיבלו את הפרסום כנדרש. נטען כי הבנייה המוצעת משנה את צורת הבניין המקורית, גורמת היזק ראיה לקומות שמתחת ומייצרת רעש נוסף, כשמטרת ההרחבה היא ככל הנראה יצירת יחידות דיור נוספות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע :	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1084862 – תחילת תוקף 08/11/2023 יעוד מגורים ב. שינוי : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ב -תחילת תוקף 05/09/2015 ,מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ב' סעיף 4.1.2 (ו')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר מבוקש תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ תבע 1084862 סעיף 4.1.2 (ד')- " כמאושר בסעיף 4.1.2 בתוכנית 14000 ב ולמעט סעיף סטייה ניכרת הנוגע לנסיגות. בשונה מהאמור בהוראות תוכנית 14000 ב יקבע כי נסיגות המאושרות בנספח הבינוי -נספח מס' 1 תהיינה מנחות בלבד". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת.		

נספח בינוי : תבע 1084862 קיים נספח בינוי מס' 1 - הנספח מנחה שטחי הבנייה המסומנים לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. מצב מוצע : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת מעטפת תואמת תב"ע אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +9.00 : מש' רובים דירה 8 - מוצע תוספת בינוי למגורים בחזית צפו ודרום ומרפסת גג בחזית דרום - (ראה סעיף שטחי בנייה וסעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג - (ראה סעיף שטחי בנייה וסעיף מרפסות). המוצע תואם נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5985.00 שהוגש מיום 30/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מוצע בבקשה : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת. מש' רובין דירה 8 -		

קומה ג' במפלס +9.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 23.25 מ"ר – תואם נספח. קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 89.75 מ"ר – תואם נספח. אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה קיימת. תב"ע 1084862 סעיף 4.1.2 א – "תותר בניית תוספות בניה בקומות ובמפלסים +6.00 +9.00 ובמפלס +12.00 לשם הרחבת דיור קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי – נספח מס' 1. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 סעיף 4.1.2 ז - "בניה בקומת הגג תבוצע הינף אחד". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות - כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד". "הבניה בבניינים מדורגים בכל קומה באותה כניסה בהינף". "תוספת בנייה בחללים קיימים תותר בנפרד מההרחבות שבמגרש". ע"פ תבע 1084862 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה יבוצעו ע"פ השלביות שנקבעה בהוראות סעיף 1.7 בתוכנית 14000". "מודגש בזאת כי הרחבת המחסנים במפלסים +0.00, +3.00 תבוצע לכל מחסן בנפרד ללא תלות ביתר הבניה המוצעת". "תוספת בקומה המוצעת התוכנית 14000 ב תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.		

כיוון שהתב"ע מפנה אותנו לתוכנית של 14000 ב וישנה תבע חדשה 1132786 שהיא מבטלת את עניין השלכיות ביצוע - סעיף 4.1 ב 6 "א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת". המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה : מש' רובין דירה 8 - קומה ג' במפלס +9.00 : מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 21.61 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.00 : מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 47.31 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר", אין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 09.11.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		

תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1084862 סעיף 4.1 (ז4)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מדובר בבניין שנבנה לאחר 1980 ע"כ לא נדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : יואל חוטר קומה א' - מתנגד לבקשת שכן לבנייה תוספות, בטענה שלא קיבלו הודעה רשמית וכי הדבר יפגע באיכות חיהם. הם חוששים מעומס רב בבניין מפגעי רעש ולכלוך, טוענים שהמבקש מעוניין לפצל את דירתו מה שיפגע באורך החיים המשותף. מתנגד 2 : ברוך שרשבסקי 2 קומות מתחת למבקש – מתנגד בטענה שלא כל השכנים קיבלו את הפרסום כנדרש. נטען כי הבנייה המוצעת משנה את צורת הבניין המקורית, גורמת היזק ראיה לקומות שמתחת ומייצרת רעש נוסף, כשמטרת ההרחבה היא ככל הנראה יצירת יחידות דיור נוספות.		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם נספח ועומד במותר אין מניעה לאשר.

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

יש לסמן את הקירות של המעטפת מתחת למבקש כמוצע ויש להחתים את הדייר – חתימה של דייר המעטפת יהיה כתנאי להעברה לגורמים.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

מש' ולס דירה 6 –

קומה ב' במפלס +6.00 :

מוצעת מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת.

ניהול מי נגר :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מתנגד 1 : יואל חוטר קומה א' - מתנגד לבקשת שכן לבנייה תוספות, בטענה שלא קיבלו הודעה רשמית וכי הדבר יפגע באיכות חייהם. הם חוששים מעומס רב בבניין מפגעי רעש ולכלוך, טוענים שהמבקש מעוניין לפצל את דירתו מה שיפגע באורך החיים המשותף.

מתנגד 2 : ברוך שרשבסקי 2 קומות מתחת למבקש – מתנגד בטענה שלא כל השכנים קיבלו את הפרסום כנדרש. נטען כי הבנייה המוצעת משנה את צורת הבניין המקורית, גורמת היזק ראייה לקומות שמתחת ומייצרת רעש נוסף, כשמטרת ההרחבה היא ככל הנראה יצירת יחידות דיור נוספות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2004/0243.05</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוזן אהרן
עורך הבקשה	בר לב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יצחק מירסקי 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3701	תחילת תוקף	17/11/1988	1	אזור מגורים 2	3701
7230	תחילת תוקף	30/01/2004			

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות של מרפסת זיז לדירה מס' 7, תוספת חדר מחוזק במפלס הדירה והשלמת דירה גג בקומה העליונה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +9.00 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 22 מ"ר,

בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוזק בשטח של מרפסת גג לרבות מבואה לחדר.

מפלס +12.00 קומה ד': מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים הבאים :

תיק 2003/243.3 ההיתר הופק בתאריך 05/11/2024 במסגרתו בקשו תוספת של מחסן ותוספת קומה חדשה לטובת דירה 7 שהינה המבקשת בבקשה הנוכחית.

היתר בניה לבניית תוספות לבניין ובניית מחסנים בתיק מספר 2004/243.1 , ההיתר הופק בתאריך 10/05/2006

תיק מס' 2004/243.2 שגם הוא הינו היתר לתוספות בעמודה ע"פ התב"ע שהופק בתאריך 13/09/2006

פרסום הקלות

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

תוספת 5% השלמת גג בחלק היחסי

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה שלא בהינף אחד

העברת ריצוף גג מקומה ג לקומה ד

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 27/05/2025 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש מאחר ושטח הבינוי פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 28/04/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש אהרון אוזן- המבקש בבקשה והחתום עליה, כבעל נכס חוקי בחלקה

מידע קודם

מתאריך	
08/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים התיק נידון בוועדה בתאריך 30/07/2025 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הדיון התקבלה בקשה מאת המבקש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית הצפונית לפיכך, ולמען הסדר הטוב הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הבהרת עיניין זה- הריסת מרפסות הזיז שהיו מבוקשות בחזית הצפונית. יתר החלטות הוועדה בתאריך 30/07/2025 נותרות בעינם.
07/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7230 תחילת תוקף : 30/01/2004 ייעוד הקרקע :

רקע לבקשה : התיק נידון בוועדה בתאריך 30/07/2025 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הדיון התקבלה בקשה מאת המבקש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית הצפונית לפיכך, ולמען הסדר הטוב הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הבהרת עניין זה- הרסרת מרפסות הזיז שהיו מבוקשות בחזית הצפונית. יתר החלטות הוועדה בתאריך 30/07/2025 נותרות בעינם. להלן מה שמבוקש : מספר נספח רלוונטי : 1 תכניות כפופות : 3136ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי לבניין מס' 1 זה. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +9.00 קומה ג' : מוצעת תוספת זיז בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 22 מ"ר, בחינת עמידתה בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. שטח :		

המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטחה- אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. תכנית צל : לדירה מתחת ישנה מרפסת עתידית ע"פ תב"ע 7230 ולדירה מתחתיה ישנה מרפסת מבוקשת בתיק 2004.243.4 כך שיש מרפסות לכל העמודה. צמד מרפסות : ישנה מרפסת לדירה מתחת מבוקשת בתיק 2004/243.4 המהווה צמד. בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוזק בשטח של מרפסת גג לרבות מבואה לחדר. ע"פ חוק ההסדרים החל מ-1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק לא יחשב כסטייה ניכרת , ולכן ניתן לאשר את החדר המוצע בשטח שירות של 9 מ"ר נטו. מוצעת מבואה לחדר המחוזק בשטח של 4.54 מ"ר, ע"פ תיקון תקנה 202 לחוק, ניתן לאפשר שטח מבואה למרחב מוגן ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מפלס +12.00 קומה ד' : מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג בחינת עמידת התוספת במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין ההשלמה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון התכנית החלה לעיניין אחוזי בנייה ישנו היתר בניה לבינוי בגג שטרם נבנה הוצגה תכנית צל התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף.		

בנוסף מוצעת מרפסת גג , אין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/7246.00 שנמסר בתאריך : 12/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 7230, התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 5 קומות. הבינוי מוצעת בתוספת של קומה חמישית בהתאם לתכנית. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים : התב"ע לא קבעה סך שטחים מותרים בבניין אלא נתנה טבלת שטחים כללית התוספת מבוקשת מכח 5% השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 30723 כאשר 5% מתוכם מהווים 18.15 מ"ר. ישנם 12 בעלי דירות גג כך שלכל דירה יש 15.51 מ"ר		

השטח המוצע ישנו 15.50 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: תוספת שטח של חדר מחוזק לא יחשב כסטייה ניכרת, ולכן ניתן לאשר את החדר המוצע בשטח שירות של 9 מ"ר נטו. מוצעת מבואה לחדר המחוזק בשטח של 4.54 מ"ר, ע"פ תיקון תקננה 202 לחוק, ניתן לאפשר שטח מבואה למרחב מוגן ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו- עומד במותר ואין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים מוצע כנכתב לעיל. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג בחינת עמידת בתוספת במדיניות מהנדס עיר: מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין ההשלמה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון התכנית החלה לעיניין אחוזי בנייה ישנו היתר בניה לבינוי בגג שטרם נבנה הוצגה תכנית צל התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		

מרפסות זיז נבחן לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות כנדרש בפתיחת תיק תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש מאחר ושטח הבינוי פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 28/04/2025 התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ז': תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה- ל"ר תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שהרחבות הדיור לשתי יחידות דיור המקושרות ע"י חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד. - ל"ר חוות דעת אדריכלית התקבל אישור של מנהל האגף לבינוי המוצע		

מדובר בבקשה להשלמת דירת גג ומרפסות זיו, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים : מרפסת דרום מערבית מוצעת : לא הוצגה חזית רלוונטית ע"ג ולא ניתן היה לבחון מרפסת זו מבחינת תכנית צל, יש להציג חזית רלוונטית עם תכנית הצל ו היתרים קיימים ע"מ לבחן עמידה בעניין זה . ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7230 תחילת תוקף : 30/01/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 3136ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת אינה סעיף סטייה ניכרת	09/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי לבניין מס' 1 זה. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +9.00 קומה ג' : מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחלק הצפוני של הדירה, וכן מרפסת זיז בחלק הדרומי של הדירה בהיקף כולל של 22 מ"ר, מרפסת הזיז המוצעת בחלק הצפוני מוצעת במיקום של מרפסת גג עתידית ע"פ תב"ע, השכנים למטה טרם ממשו את זכותם ולכן מוצעת מרפסת זיז, תנאי לאישורה יהיה קבלת התחייבות מהמבקשים על פירוקה בעת מימוש התב"ע. בחינת עמידת המרפסת בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. שטח : חלק מן המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטחה, חלק מן השטח מקורה ע"י מרפסת זיזית מוצעת מעל, השטח המקורה הינו בהיקף של 7.85 מ"ר ואינו חורג מ-14 מ"ר המותרים- אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. תכנית צל : במקרה של מרפסת זיז זמנית במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש תכנון תכנית צל. צמד מרפסות : מוצעת מרפסת זיז בקומה מעל שתיבחן במפלס הרלוונטי, המהווה צמד. כמו כן מוצעת מרפסת זיזית בחלק הדרומי של הדירה בחינת עמידתה בתקנות : עומק :		

המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטח- אין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. תכנית צל: לא הוצגה החזית של המרפסת המוצעת ע"ג ההרמוניקה ולא ניתן היה לבחון עמידה בתכנית צל יש להטמיע חזית רלוונטית ולאחר מכן ייבחן נושא זה. צמד מרפסות: לא הוצגה החזית של המרפסת המוצעת ע"ג ההרמוניקה ולא ניתן היה לבחון עמידה בצמד מרפסות יש להטמיע חזית רלוונטית ולאחר מכן ייבחן נושא זה. בנוסף מוצעת תוספת של חדר מחוזק בשטח של מרפסת גג לרבות מבואה לחדר. ע"פ חוק ההסדרים החל מ-1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק לא יחשב כסטייה ניכרת, ולכן ניתן לאשר את החדר המוצע בשטח שירות של 9 מ"ר נטו. מוצעת מבואה לחדר המחוזק בשטח של 4.54 מ"ר, ע"פ תיקון תקנה 202 לחוק, ניתן לאפשר שטח מבואה למרחב מוגן ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו- עומד במותר ואין מניעה לאשר. מפלס +12.00 קומה ד':		

מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג בחינת עמידת התוספת במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין ההשלמה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון התכנית החלה לעיניין אחוזי בנייה ישנו היתר בניה לבינוי בגג שטרם נבנה הוצגה תכנית צל התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף. בנוסף מוצעת מרפסת גג ומרפסת זיז. מרפסת הזיז מוצעת מעל המרפסת המוצעת בקומה מתחת בחזית הצפונית. בחינת עמידת המרפסת בתקנות : עומק : המרפסת מוצעת בעומק של 2 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר כאשר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 2 מטר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשר. שטח : המרפסת אינה מקורה, ולכן אין הגבלה על שטחה- אין מניעה לאשר. מרווחים : המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. תכנית צל : במקרה של מרפסת זיז זמנית במיקום של בינוי עתידי ע"פ תב"ע לא נדרש תכנון תכנית צל. צמד מרפסות : מוצעת מרפסת זיז בקומה מתחת המהווה צמד.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/7246.00 שנמסר בתאריך: 12/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 7230, התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ התכנית הינו 5 קומות. הבינוי מוצעת בתוספת של קומה חמישית בהתאם לתכנית. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה		

שטחי בניה שטחים עיקריים : התב"ע לא קבעה סך שטחים מותרים בבניין אלא נתנה טבלת שטחים כללית התוספת מבוקשת מכח 5% השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 30723 כאשר 5% מתוכם מהווים 18.15 מ"ר. ישנם 12 בעלי דירות גג כך שלכל דירה יש 15.51 מ"ר השטח המוצע ישנו 15.50 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות : תוספת שטח של חדר מחוזה לא יחשב כסטייה ניכרת , ולכן ניתן לאשר את החדר המוצע בשטח שירות של 9 מ"ר נטו. מוצעת מבואה לחדר המחוזק בשטח של 4.54 מ"ר, ע"פ תיקון תקנה 202 לחוק, ניתן לאפשר שטח מבואה למרחב מוגן ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו- עומד במותר ואין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים מוצע כנכתב לעיל. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע מוצעת השלמת דירת גג 5% בהיקף של 15.50 מ"ר, וכן תוספת של מרפסת גג		

בחינת עמידת בתוספת במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר פורסמה הקלה בגין ההשלמה אין סעיף סטייה ניכרת בתקנון התכנית החלה לעיניין אחוזי בנייה ישנו היתר בניה לבינוי בגג שטרם נבנה הוצגה תכנית צל התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לייר מרפסות זיז נבחן לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות כנדרש תנאים טרם דיון		

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש מאחר ושטח הבינוי פחות מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 28/04/2025 התנגדויות לא התקלו שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף ז': תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה- ל"ר תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שהרחבות הדיור לשתי יחידות דיור המקושרות ע"י חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד.- ל"ר חוות דעת אדריכלית התקבל אישור של מנהל האגף לבינוי המוצע		
	09/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		מדובר בבקשה להשלמת דירת גג ומרפסות זיז, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים: מרפסת דרום מערבית מוצעת: לא הוצגה חזית רלוונטית ע"ג ולא ניתן היה לבחון מרפסת זו מבחינת תכנית צל, יש להציג חזית רלוונטית עם תכנית הצל ו היתרים קיימים ע"מ לבחן עמידה בעניין זה . ליקויים גרפים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	06/05/2025	תוספת 5% השלמת גג בחלק היחסי בניה בשונה מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד העברת ריצוף גג מקומה ג לקומה ד תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר

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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	הגשת התחייבות מהמבקשים על פירוק מרפסת הזיז בעת מימוש התב"ע	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בוועדה בתאריך 30/07/2025 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר הדיון התקבלה בקשה מאת המבקש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית הצפונית לפיכך, ולמען הסדר הטוב הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הבהרת עניין זה- הריסת מרפסות הזיז שהיו מבוקשות בחזית הצפונית.

יתר החלטות הוועדה בתאריך 30/07/2025 נותרות בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0100.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 4 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אדויאת מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל סביל 1 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	423	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל סביל, גוש 30787, חלקה 1.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק בגין :

הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10 % עם פתחים , 30% ללא פתחים

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 03/06/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין שלא ניתן לאשר. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה , קווי הבניין יהיו : קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר. חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה." יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים".

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 - לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 698 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י $50\% : 50\% \times 698 = 349$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 346.06 מ"ר. ** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד. שטח שירות- מחסן- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 346.06 = 27.68$ מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.		

חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה : "אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד" עפ"י סעיף 23 : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס 01.3+, קומה א' מוצעות המרפסות כדלקמן : חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ"ר ו- 4.08 מ"ר. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 3.40 מ'. $(3.40 + 3.40 = 6.80 \text{ מ'})$ אורך החזית- 9.50 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $9.50/2 = 4.75 \text{ מ'}$ בלבד ל 2 המרפסות יחד.		

2.05 = 6.80-4.75 מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. *יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה). **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999	23/12/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1: 1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני: "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה, קווי הבניין יהיו: קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר. חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה." יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטייה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.		

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף המיועדת למחסנים. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 9 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 6.230 מ'. המוצע עומד בגובה המותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 698 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : 50% x 698 = 349 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 346.06 מ"ר.		

** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 141.56 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים: מחסנים וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 346.06 = 27.68$ מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה: "אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד" עפ"י סעיף 23: " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית. ממ"ד		

עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית המערבית עבור 4 יח"ד, 2 בכל קומה, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 12.08 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': - "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס +01.3, קומה א' מוצעות המרפסות כדלקמן: חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ"ר ו- 4.08 מ"ר. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 3.40 מ'. $(3.40 + 3.40 = 6.80 \text{ מ'})$ אורך החזית- 9.50 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית: $9.50/2 = 4.75 \text{ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.}$ $6.80 - 4.75 = 2.05 \text{ מ' בחריגה.}$ לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. *יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה).		

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14 ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח".." - אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 27/02/2025 . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 08/05/2025 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 10/11/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/05/2025 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 13/05/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין גישה סטטוטורית לחלקה - בכפוף לחוות דעת צוות בקרת תנועה " מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/05/2025	הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10 % עם פתחים , 30% ללא פתחים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	14
	רישום התצ"ר	15
	קביעת גובה הכביש הגובל.	16
	אישור סופי ממחלקת דרכים.	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין שלא ניתן לאשר.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 18/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "לא סומנו קווי בניין כיוון שאין דרך סטטוטורית הגובלת לחלקה/גישה מוטורית לחלקה , קווי הבניין יהיו :

קו בניין קדמי- 6 מטר, קו בניין צידי - 4 מטר, קו בניין אחורי- 5 מטר.

חזית הבניין תיקבע בעת מתן היתר הבניה."

יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים.

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים".

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 527/02/202, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר, ללא חריגות מקווי הבניין.

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".

שטח עיקרי-

שטח החלקה : 698 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $698 \times 50\% = 349$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 346.06 מ"ר.

** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד.

שטח שירות-

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".

הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 28.34 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 346.06 מ"ר.

חישוב ע"פ 8% - 346.06 * 8% = 27.68 מ"ר.

לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ מחלקת הסדרי תנועה: "אין התנגדות לתכנית אין גישה סטטוטורית לחלקה - לא ניתן לאשר חניה מוצע 4 יח"ד"

עפ"י סעיף 23: " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

לפיכך, לא ניתן לאשר חניה בתחום המגרש, ופתרון החניה יינתן בתחום הכבישים הציבוריים בהתאם להוראות התכנית.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע". יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס 01.3+, קומה א' מוצעות המרפסות כדלקמן:

חזית צפונית ומערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 4.11 מ"ר ו- 4.08 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך כל מרפסת- 3.40 מ'. (3.40+3.40=6.80 מ')

אורך החזית- 9.50 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $9.50/2 = 4.75$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$4.75 - 6.80 = 2.05$ מ' בחריגה.

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

*יש לציין כי המרפסות החורגות מקווי הבניין אינן מאושרת ויש להסירן מהבקשה. (כפי שסומן בהרמוניקה).

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה.

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2020/0701.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, ממ"ד, מרפסת זיז והכשרת מצב קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סלמאן שמחה
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

הנוטרים 22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3513	תחילת תוקף	13/04/1988			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			
4092ב	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 3 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף, בעל גג שטוח ושלוש כניסות.

ברחוב הנוטרים 22.

גוש 30169 חלקה 23.

מוצב מוצע:

קומת מרתף מפלס: 3.00-

מוצע תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית הצפונית.

קומת כניסה : 0.00+

מוצע הרחבת קומה קיימת הכוללת שטח עיקרי ממ"ד ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "חריגה מקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים"

2. "הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב"

3. "הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין ובנייתו במרחק של 0.35 מ"מ מקו הבניין"

4. "הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש"

5. "הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.50 מ"מ"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/04/2024

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 23.

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

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, עורך הבקשה הגיש כתב ערר, כאשר החלטת הוועדה נותרה "לדחות במתכונת המוצעת". לאח"כ הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36. לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות.

	24/11/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 44092ב תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, עורך הבקשה הגיש כתב ערר, כאשר החלטת הוועדה נותרה "לדחות במתכונת המוצעת". לאח"כ הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36. לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן : קיימות חריגות מקוו בנין אשר לא ברור מה מקור הזכויות עבורן. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט : - במפלס -3.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. -צומצם ותוקן כנדרש.		

- במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. - צומצם ותוקן כנדרש. בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי. שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת -3.00 מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר. מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות- - על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח. - ע.ב. הציג חישוב שטחים כנדרש וכעת עומד בסך השטחים המותרים לפי הנספח. - על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידיית. - בוצע כנדרש. - על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. – ע.ב. צמצם את השטחים למותר וכעת אין חריגה מקו הבניין. - ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת +0.00 מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר . חזית דרומית 52 מ"ר. מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר.		

חזית דרומית 49.33 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית- - על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים. – ע.ב. הציג חישוב שטחים כנדרש. - על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידיית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה. -בוצע כנדרש - על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. – ע.ב. צמצם את השטחים למותר וכעת אין חריגה מקו הבנין. - ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. לאחר בחינה נוספת מול הנספח, נראה כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים עפ"י הנספח, כאשר השטח העיקרי המוצע הינו 74.66 מ"ר. עורך הבקשה הציג בהרמוניקה חישוב שטחים לפי הנספח כנדרש. חזית דרומית- עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה. ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029, תנאי למתן היתר בניה בבנין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092 היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה		

שנבחרה. - ממ"ד : מפלס +0.00-3.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית. שטח העיקרי המחבר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת. הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית. יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבנין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה. – כעת הוצגה תכנית צל ליתר הדירות ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 כנדרש. מרפסת : מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשאר מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה. -ע.ב צימצם את שטח המרפסת בהתאם לחריגה של עד 10% מהמרווח. המרווח- 640. $640 \cdot 10\% = 64$. דהיינו מותר לחרוג מקו בנין 6.4 מ'. כעת תוכננה מרפסת בחריגה של 6.4 מ' כנדרש. כמו כן, נותר מרווח של 2.70 מגבול מגרש כנדרש, לפיכך, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה. -הוצגה תכנית צל למרפסות והתקבל אישור ראש צוות.		

יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות. – בוצע כנדרש.		
1. מבקשי ההיתר ייפגשו עם הצוות המקצועי לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיות שניתנו על ידי הוועדה המקומית בבקשה מושא הערר. 2. יובהר בזאת, כי אין מקום להגשת ערר ככל שיש הנחיות לתיקון הבקשה מאת הצוות המקצועי ללא שבוצעו ניסיונות להיפגש עם הצוות המקוצי ולהציג את עמדות מבקש הבקשה להיתר, רק לאחר זדורבו יש מקום לשקול הגשת ערר, או לחלופין להגיש בקשה מתוקנת העוללת הסתייגות עצמית . ראה החלטת וועדה בארכיב האופטי "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. " "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "	23/02/2025	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת
	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קיימות חריגות מקוו בנין אשר לא ברור מה מקור הזכויות עבורן. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט : במפלס -3.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי . שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת -3.00 מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר. מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת +0.00 מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר . חזית דרומית 52 מ"ר. מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר.		

חזית דרומית 49.33 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. חזית דרומית- עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה. ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029, תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092, היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה. ממ"ד : מפלס -3.00, +0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית. שטח העיקרי המחובר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת. הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית. יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבניין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה. מרפסת : מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטייה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשאר מרווח של 2.70		

מ', כך שיש לבטלה. כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה . יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות. 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. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה.	20/08/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט : במפלס -3.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. במפלס +0.00 מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי . 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 הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". בתכנית 4092 התקפה לחלקה 23 נשוא הבקשה, שונתה שלביות הביצוע לבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף. * המוצע בבקשה עומד בדרישה, אך יש לסמן מעקה תקני וריצוף גג ללא גישה לרבות רישום שמדובר בגג ללא שימוש. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ויש חריגות מקווי הבניין המאושרים. במפלס 3.00- בחזית צפונית קיימת חריגה מקווי הבניין להגדלת שטח עיקרי לבינוי קיים בנוסף מוצע ממ"ד מחוץ לקווי בניין. במפלס 0.00+ בחזית צפונית קיימת חריגה מקווי הבניין להגדלת שטח עיקרי לבינוי קיים בנוסף מוצע ממ"ד מחוץ לקווי בניין ומרפסת זיז. ראה פירוט בסעיף שטחים. מס' קומות : לא מדובר בתוספת קומות. מס' יח"ד : ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה : עומד במותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת 3.00- מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר. מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו		

הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת +0.00 מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר . חזית דרומית 52 מ"ר. מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר. חזית דרומית 49.33 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים . על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה . על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. חזית דרומית- עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה. ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029 , תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092, היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה.		

ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד- ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד : מפלס 3.00,-+0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית. שטח העיקרי המחובר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת. הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית. יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבניין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה. מרפסת : מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשארית מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה. כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה . יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 01/07/2024 ע"י אלגרבל טליה- עורך הבקשה התבקש ע"י המחלקה לצרף פרט ראדון, עורך הבקשה לא נתן את התייחסותו לפרט זה ע"ג ההרמוניקה.		

אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 01/05/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. 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. 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. 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.		
קיימות חריגות מקוו בנין אשר לא ברור מה מקור הזכויות עברן. נספח בינוי :	20/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתכנית חל נספח בינוי מס 8 מנחה מפורט: במפלס 3.00- מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. במפלס 0.00+ מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפונית ע"פ נספח אך השטח המוצע חורג מהשטחים המותרים יש להוכיח שטחים לשטח החורג מהמותר ראה הסבר שטחים או לצמצם למותר. בנוסף בקומה זו מוצע שטח עיקרי התואם נספח אך מוצג כקיים בנספח בינוי בשתי התב"עות, עורך הבקשה חישב שטח זה כעיקרי מוצע היות ולא מצא היתר בניה רלוונטי . שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת 3.00- מותר עפ"י נספח- 8.40 מ"ר. מוצע בבקשה- 15.57 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת 0.00+ מותר עפ"י תב"ע- חזית צפונית 8.4 מ"ר . חזית דרומית 52 מ"ר. מוצע בבקשה- חזית צפונית 15.34 מ"ר. חזית דרומית 49.33 מ"ר. להלן הבדיקות הנדרשות חזית צפונית- על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי		

עומד בסך השטחים המותרים ע"פ נספח ובמסגרת קווי הבנין המותרים. על עורך הבקשה להראות קו מידה בין גבול החלקה לגבול המגרש ולהוכיח כי עומד ב- 10% מהמרווח בחזית צידית, במידה ויוכח מקור שטחים לחריגה. על עורך הבקשה להוכיח את מכוח מה השטחים החורגים מקו הבניין. ממ"ד ראה פירוט סעיף ממ"ד. חזית דרומית- עורך הבקשה מציג שטח זה כמוצע, ואילו בנספח השטח מוצג כקיים אך לא נמצא עבורו היתר רלוונטי לכן מכשירים אותו ע"ס זאת שמוצג כקיים בשתי התב"עות ואף בתכנית 3513 ישנו בינוי המוצע מעליו לדירות בעמודה. ע"פ סעיף 10 (ד) בתכנית 4029, תנאי למתן היתר בניה בבניין שבחלקה יהיה הסכמת כלל הדיירים על מתכונת ההרחבה, כאשר יש לבחור בין תוספות ע"פ 3513 או 4092, היות וכבר הופקו היתרים בבניין נשוא הבקשה והיות והתוספות אושרו ע"פ 4029 אזי כנראה שזו האופציה שנבחרה. ממ"ד : מפלס -3.00, +0.00 מוצע עמודת ממ"דים בחזית צפונית. שטח העיקרי המחובר בין הקיים למוצע הינו חורג מהמותר לכן יש לצמצם למותר ולהצמיד את עמודת הממ"דים לקו הבניין בצמוד לתוספת. הוצגה תכנית צל לממ"דים המוצעים לעמודה הרלוונטית בלבד ללא התייחסות ליתר החזית. יש להתייחס להיתרים הקיימים, מיגון קיים לדירות הנוספות ותכנית צל רלוונטית לכלל הדירות בבנין היות ומדובר בבניין רכבת אשר יש לשמור בו על חזית אחידה. מרפסת : מוצעת מרפסת בחזית צפונית צידית אשר איננה עומדת בתקנות סטייה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח והשארית מרווח של 2.70 מ', כך שיש לבטלה. כמו כן לא הוצג צמד מרפסות, לא הוצגה תכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בחזית. פתחים :		

על עורך הבקשה להתאים את כלל הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים, בכפוף לאישור ע"י ר"צ לאחר תיקון הבקשה . יש לציין את סוג החיפוי ע"פ התכנית החלה ע"ג התוספות המוצעות. 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. 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 אחורי עד 10% בקיר עם פתחים הקלה לבניה שלא ע"פ נספח בינוי מחייב הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין ובנייתו במרחק של 0.35 מ"מ מקו הבניין הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת זיז העומד על 40% המרווח מקו בניין לגבול מגרש הקלה לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.50 מ"מ	07/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת"

לאחר דיון, עורך הבקשה הגיש כתב ערר, כאשר החלטת הוועדה נותרה "לדחות במתכונת המוצעת".

לאח"כ הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2001/0621.04</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דרמון יעקב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

יצחק בן דור 9 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30695	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4748	תחילת תוקף	29/03/2002	36	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת רמת רחל, ברחוב יצחק בן דור 9- בניין בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף, מגרש 36 תא שטח ד'.

בקשה לתוספת שטח עיקרי בסך 14.98 מ"ר עבור משי' דרמון.

ושינוי בפתחים בחזית צפונית.

קיימים מס' היתרים בבניין זה, מס' בקשות: 2001/620.04- היתר שאושר בשנה האחרונה לדירה זו, 2001/620.03, 2001/620.02, 2001/620.01, 2001/620.00.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	הכנת המלצה תכנונית

התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כאשר נתבקשה תוכנית צל זהה למוצע עבור יתר הדירות מעל דירת המבקש, בכפוף להוכחת זכויות בשלב אישור הבקשה במעמד הדיון בה. המבקשים פנו לוועדת ערר בעקבות החלטה זו- התקבלה החלטה בתאריך 13/10/2024, אשר צמצמה את הדרישה לתוכנית צל ולגבי חתימות עבור ויתורי זכויות התגלו חילוקי דעות בין החלטת הוועדה המקומית להחלטת וועדת ערר, נשלחה בקשה להבהרה מצד ע"ב בתאריך 15/12/2024 אשר עיקרי טענותיו: וועדת ערר עסקה בשני נושאים עיקריים- 1. זכויות בניה- נושא זה בא לידי ביטוי בהחלטה בצורה ברורה. 2. תוכנית צל- לנושא זה הוקדש חלק נכבד בדיון ועליו נבקש את התייחסות הוועדה בתיקון החלטה או ע"י הבהרה. לטענת ע"ב מצוין בפרוטוקול הדיון כי כב' היו"ר הוועדה הביעה כמיהה על דרישת החתימות- "הדרישה להחתיים כעת על ויתורי זכויות לטובת תוכנית צל עתידית היא דרישה לא הגיונית". וועדת ערר החליטה בעקבות מכתב הבהרה זה, כי - -תגובת הוועדה המקומית תתקבל בתוך 7 ימים. - "תוכנית צל" נדרשת לפרסום ו/ או משלוח הודעות אישיות. -הוועדה המקומית תבהיר את התייחסותה באשר לדרישה לחתימה פוזיטיבית. כתגובה להחלטת וועדת ערר לעיל, נשלחה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 11.2.2025 בקשת הבהרה בנוגע להחלטתה בערר שבכותרת מיום 13.10.2024, ואכן התקבלה הבהרה מצד וועדת ערר לתיקונים הנדרשים מיום 16.12.2025 שעיקרה הן: -הצגת תוכנית צל לכל העמודה הרלוונטית. -ויתורי הזכויות עבור ההרחבה הספציפית של העורר- הוצגו ואושרו. וועדת ערר לא מצאה כי יש מקום לדרוש מהעורר ויתורי זכויות מכל הבניין עבור תוכנית הצל כתנאי להבאת הדיון בחוזר לבחינה בפני הוועדה המקומית. בנוסף, לא נמצא תקדים לדרישה זו במקרים דומים שנדונו לפני כן בוועדות ערר, בפרט שתוכנית הצל דורשת פרסום בתהליך אישורה- דרישה זו נוגדת את החלטת וועדת ערר. לאור החלטת וועדת ערר מיום 16.12.2025 להחזיר את הבקשה	

לדיון בוועדה לאור השתלשלות העניינים שפורטו בחוו"ד. ובציטוט מהחלטת הערר: "באשר להרחבה המבוקשת, הרי שמדובר בהרחבה המוצעת בחזית מזרחית הפונה לשטח פתוח פרטי ולא לרחוב ראשי, כך שאין לה נצפות משמעותית מהמרחב הציבורי. יתרה מכך, ההרחבה מתיישרת עם בליטה אדריכלית קיימת בבניין ואינה יוצרת אלמנט זר או פוגע במופע האדריכלי הכללי, שכן היא מוסתרת באופן טבעי ע"י המבנה הקיים ולא תיצור השפעה אדריכלית שלילית משמעותית, אם בכלל, על החזית". כעת, וועדת ערר החזירה לדיון בוועדה המקומית, ולאור כך, המלצת הצוות המקצועי כפי המפורט לעניין הסרת הדרישה ל"תוכנית צל" כוללת. הצוות המקצועי ממליץ לאור הנסיבות ובכפוף להחלטת וועדת ערר כי לא תוצג תוכנית עתידית כוללת כיוון שלא ניתן בפועל לממש תוספת זהה לאורך כל הקומות כפי המוצע בקומת הקרקע, אין ויתורים אופציונליים לביצוע תוספת בשטח הנדרש, ולכן במקרה זה ובאופן חריג ונקודתי בלבד הצוות המקצועי ממליץ על לוותר על "תוכנית צל", וככל שתוגש הבקשה היא תבחן לגופה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4748 י תחילת תוקף : 29/03/2002 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לאור החלטת וועדת ערר להחזיר הבקשה לדיון בוועדה. הצוות המקצועי ממליץ לאור הנסיבות ובכפוף להחלטת וועדת ערר כי לא תוצג תוכנית עתידית כוללת כיוון שלא ניתן בפועל לממש תוספת זהה לאורך כל הקומות כפי המוצע בקומת הקרקע, אין ויתורים אופציונליים לביצוע תוספת בשטח הנדרש, ולכן במקרה זה ובאופן חריג ונקודתי בלבד הצוות המקצועי ממליץ על לוותר על "תוכנית צל", וככל שתוגש הבקשה היא תבחן לגופה.	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

עיקרי השתלשלות הטיפול בבקשה זו- הבקשה נדונה בוועדת ערר בתאריך 13/10/2024, עיקרי ההחלטה הם כי הבחינה תתבצע עבור תחום המגרש הרלוונטי- ולא עבור כל המתחם, שכן תוכנית 4748 " הסדירה את מתחם א' וד'. העוררים מודעים לכך שעליהם להכין תוכנית צל ולעמוד בה בהתאם לדין. החצר הרלוונטית לבינוי עפ"י תוכנית צל תהיה בחזית המזרחית בלבד. לאחר קבלת החלטת וועדת ערר נשלחה הרמוניקה ע"י ע"ב שלדבריו תוקנה בהתאם להחלטת וועדת ערר. בבדיקה של אגף הרישוי נטען כי נדרש לקבל את חתימות מוותרי הזכויות לטובת מימוש עתידי של "תוכנית הצל". ע"ב פנה לקבלת הבהרה מוועדת ערר בתאריך 15.12.2024, על דרישה זו. עיקרי טענותיו : וועדת ערר עסקה בשני נושאים עיקריים- זכויות בניה- נושא זה בא לידי ביטוי בהחלטה בצורה ברורה. תוכנית צל- לנושא זה הוקדש חלק נכבד בדיון ועליו נבקש את התייחסות הוועדה בתיקון החלטה או ע"י הבהרה. לטענת ע"ב מצוין בפרוטוקול הדיון כי כב' היו"ר הוועדה הביעה כמיהה על דרישת החתימות- "הדרישה להחתים כעת על ויתורי זכויות לטובת תוכנית צל עתידית היא דרישה לא הגיונית". מעולם לא חייבו חתימות פוזיטיביות בתוכנית צל עתידית, אלא הסתפקו במשלוח הודעות, במקרה זה החמירו בדרישה לעניין החתימות, ולכן הם בקשו הבהרה על ההחלטה. וועדת ערר החליטה בעקבות מכתב הבהרה זה, כי - -תגובת הוועדה המקומית תתקבל בתוך 7 ימים. - "תוכנית צל" נדרשת לפרסום ו/ או משלוח הודעות אישיות. -הוועדה המקומית תבהיר את התייחסותה באשר לדרישה לחתימה פוזיטיבית. כתגובה להחלטת וועדת ערר לעיל, נשלחה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 11.2.2025 בקשת הבהרה בנוגע להחלטתה		

בערר שבכותרת מיום 13.10.2024, להלן הבהרת החלטת וועדת ערר מיום 16.12.2025- 1. בבקשה זו הוועדה המקומית דרשה חישוב זכויות בניה וויתורי זכויות מכל המתחם במקרקעי הבקשה המונה מאות דירות, לאחר ברור הגיעו הצדדים להסכמה כי חישוב הזכויות יתבצע עבור החלקה הספציפית בלבד ולא לכל המתחם. 2. בסיום הדיון הושגה הסכמה מפורטת בין הצדדים, במסגרתה היה על העורר להשלים את התנאים הבאים: -מקור הזכויות וחישובן (שאושרו לטובת העורר). -הצגת תוכנית צל לכל העמודה הרלוונטית. -ויתורי הזכויות עבור ההרחבה הספציפית של העורר- הוצגו ואושרו. 3. לא נכללה דרישה לויתור זכויות מכל הבניין עבור הרחבות כלל העמודה. 4. וועדת הערר אישרה הסכמות אלו ונתנה להן תוקף של החלטה. 5. וועדת ערר לא מצאה כי יש מקום לדרוש מהעורר ויתורי זכויות מכל הבניין עבור תוכנית הצל כתנאי להבאת הדיון בחוזר לבחינה בפני הוועדה המקומית. בנוסף, לא נמצא תקדים לדרישה זו במקרים דומים שנדונו לפני כן בוועדות ערר, בפרט שתוכנית הצל דורשת פרסום בתהליך אישורה- דרישה זו נוגדת את החלטת וועדת ערר. 6. באשר להרחבה המבוקשת, הרי שמדובר בהרחבה המוצעת בחזית מזרחית הפונה לשטח פתוח פרטי ולא לרחוב ראשי, כך שאין לה נצפות משמעותית מהמרחב הציבורי. יתרה מכך, ההרחבה מתיישרת עם בליטה אדריכלית קיימת בבניין ואינה יוצרת אלמנט זר או פוגע במופע האדריכלי הכללי, שכן היא מוסתרת באופן טבעי ע"י המבנה הקיים ולא תיצור השפעה אדריכלית שלילית משמעותית, אם בכלל, על החזית. כעת, וועדת ערר החזירה לדיון בוועדה המקומית, ולאור כך, המלצת הצוות המקצועי כפי המפורט לעניין הסרת הדרישה ל"תוכנית צל" כוללת.		
בהינתן החלטת ועדת הערר מיום 13.10.2024 וההבהרות בהחלטתנו זו, על הוועדה המקומית לפעול לקיום דיון בפניה בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 13.10.24 והחלטת הח"מ מיום 26.1.25 כמפורט בסעיפים 3-5 וזאת בהקדם המידי. 10. הוועדה המקומית תישא בהוצאות בקשה זו בסך ₪ 1,500 ש"ח בצירוף מע"מ אשר ישולמו מבקש ההיתר בתוך 30 ימים ממועד מתן החלטה זו.	16/12/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

אחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי מדובר בבקשה להבהרת ההחלטה ולא מצאתי לנכון לדחותה על הסף, כבקשת הוועדה המקומית, אלא להבהיר את החטת וועדת הערר. בהחלטת וועדת הערר נקבע כי בפני הוועדה המקומית ובפני וועדת הערר הוצג ויתור זכויות הנדרש לשם מימוש ההרחבה המבוקשת עבור דירת העורר הוא מבקש ההיתר. בנוסף, בהחטת וועדת הערר נקבע כי על העורר לפרסם תכנית צל של כלל ההרחבות של הדירות בעמודה שמעל לתוספת המבוקשת. עם זאת העורר לא נדרש על ידינו להציג ויתור זכויות של כל העמודה וזו ככל הנראה דרישה שנוספה עי הצוות המקצועי בוועדה המקומית. על הוועדה המקומית לפרסם את הבקשה להיתר בצירוף תכנית צל בהתאם להחלטת וועדת הערר עם זאת אין בהחלטת וועדת הערר לכבול את שיקול דעתה של הוועדה, וזו ככל הנראה דרישה שנוספה עי הצוות המקצועי בוועדה המקומית. על הוועדה המקומית לפרסם את הבקשה להיתר הצירוף תכנית צל בהתאם להחלטת וועדת הערר עם זאת אין בהחלטת וועדת הערר לכבול את שיקול דעתה של הוועדה המקומית בדיון החוזר בבקשה להיתר בין היתר בהוספת תנאים ככל שתראה לנכון, ולאשר את הבקשה או לדחותה לרבות הצגת ויתורי זכויות כתנאי להוצאת ההיתר עבור תכנית הצל לעמודה בכללותה. על החטת הוועדה המקומית תקום לעורר זעות בהתאם לקבוע בדיון.	26/01/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר בכתב ובעל פה, ולאחר שנשמעו הערות וועדת הערר הוסכם על ידי הצדדים כדלקמן: 1. במסגרת הכתבת החלטה מוסכמת התברר כי הסעיף אליו הפנתה הוועדה המקומית בדיון בפנינו - תכנית 4748 ב' - אינו רלוונטי שכן הוא התייחס לאפשרות ניווד זכויות המוצגת בסעיף י"ט (י"ח 1 בתכנית) המתייחס להיתר הבנייה הראשון במתחם. היתר הבנייה הראשון במתחם ניתן זה מכבר, על כן אין רלוונטיות לניוד זכויות בין המגרשים השונים כיום. 2. במצב דברים כאמור, ובהתאם להוראות התכנית העדכנית - היא תכנית 4748 י', אשר הסדירה את היקף הזכויות במתחם ד' ובמתחם א', יש למעשה לבחון את ויתורי הזכויות וההיתרים שהוצאו בתחום המגרש הרלוונטי. 3. העוררים טוענים כי ויתור זכויות כאמור הוצג בבקשה להיתר ואכן ויתור זכויות הוצג גם לוועדת הערר במסגרת הערר. חישוב זכויות יוצג בפני הוועדה המקומית והדיון ישוב בחוזר לוועדה המקומית אשר תיבחן את הבקשה	13/10/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

בהיבט התכנוני 4 . העוררים מודעים לכך כי עליהם להכין תכנית צל ולעמוד בה בהתאם לדין. 5 . עוד יוער ויושם לב, כי בחזית המבנה לכיוון מערב אשר פונה לשצ"פ לא תתאפשר בנייה על פי תכנית צל עבור הבניין היות ומדובר בשטח הצמוד לגינה הפרטית של מבקשי ההיתר, החצר הרלוונטית לבינוי על פי תכנית צל היא בחזית המזרחית בלבד.		
פרוטוקול דיון מתאריך - 01/07/2024 - כה סיוון תשפ"ד מספר בקשה - 2001/0621.04 פרטי התיק סוג דיון דיון בועדת המשנה מהות הבקשה תוספת בניה מספר ועדה 2024/10 כתובת יצחק בן דור 9 , ארנונה מספר סידורי 46 דיון החלטת הועדה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה לא כוללת "הסבר מקור שטחים" מספק ועקבי בהתאם להיתרי בניה קודמים, לא הוצגו כלל היתרי הבניה שאושרו במתחם זה, לא ניתן לוודא בברור כי נותרו שטחי בניה למימוש. במידה ויתברר כי אכן נותרו שטחים לניצול מכוח התוכנית הקודמת שחלה על מגרש זה יש להציג תוכנית צל ליתר הקומות כולל משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות לאישור תוכנית הצל.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התוספת כשלעצמה מהווה מפגע אדריכלי היות ומדובר בשינוי משמעותי של החזית, אלה אם כן תוצג תכנית צל עתידית ישימה להשלמת כלל העמודה בצורה זהה, כאשר ע"מ לאשר תכנית הצל יידרש כבר כעת להגיש ויתורי זכויות רלוונטיים חתומים ע"י עו"ד עבור התוספת המוצעת בבקשה וכן עבור התוספות שיוצעו בתכנית הצל לכלל העמודה, לרבות פירוט מספק של המוותרים ע"מ לאשר את תוכנית הצל לבנית כלל העמודה מעל תוספת זו. לאחר מילוי הדרישות הנ"ל כנדרש יהיה ניתן להתקדם בהליך וככל שיידרש לדון בוועדת התנגדויות וזאת לאור ההתנגדות שהוגשה לבקשת תוספת הבניה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי שטח מירבי מותר מכוח התוכנית : עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות. ע"ב הציג פירוט של אופן חישוב תוספת הבניה בהתמקדות בשטח העיקרי, הפירוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה ובכלל קיום שטחים עודפים, כאשר יש לחדד שפירוט שטחים שהוצג בבקשה קודמת 2001/620.04 לוקה בחסר ולא נמשיך באותה טעות. על ע"ב בחישוב שלו להתייחס לכמה נקודות : - ההתייחסות לשטחים צריכה להיות לפי מתחם ד' ולא לפי מגרש. - להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו במתחם ד' בכללותו ולא רק במגרש הספציפי כולל ציון מספרי תיקים ושטחים שאושרו, כאשר יש להתייחס לכלל ההיתרים שהופקו כולל כאלה ללא שינוי בשטחים כאשר יש לציין זאת ולא להתעלם מהם. - להתייחס לשטחים שאושרו בהיתרים הללו כולל עיקרי ושירות, הנושא חשוב מכיוון שמקובל להשתמש בשטחים עיקריים לצורך שטחי שירות. - ככל וישנה יתרה, יש לחלק בין בעלי הזכות של כלל המתחם וזאת ע"פ החלק היחסי של כל בעל זכות בהתאם לרשום בנסח הטאבו ולא שווה בשווה. - הסיבה שיש להתייחס לכלל המתחם הנה שע"פ סעיף 9 ז' בתכנית 4748, ניתן להעביר שטחים ממגרש אחד למשנהו באותו מתחם (דוגמא לכך בתיק 2001/612.00). - אנשים שמוותרים על זכויותיהם צריכים להיות רשומים בנסח הטאבו ולבדוק שלא ויתרו למישהו אחר בתיק רישוי שונה (כפל ויתור). - להתייחס בחישוב למה שאושר בתיק קודם לאותה דירה ולהוריד אותו מהזכויות שנותרו, אם בכלל נותרו כאלה תוך ציון האנשים שוויתרו אז ובאיזה ת"ח מופיעים בטאבו, בתיאום מול הבוחנת.		

תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטחי הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד. בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, ההסבר איננו מדויק וכן חסרה התייחסות להיתרים שהופקו, על ע"ב לפרט בהתאם להנחיות לעיל . בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר- יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה וזאת בהתאמה לחישוב שיבוצע ע"פ ההנחיות לעיל. בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות- יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם ושהחלק היחסי שלהם יתאים לחישוב שייערך. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבורה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה . תוכנית הצל העתידית אמורה להוכיח כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד עבור תכנית הצל כבר במסגרת ההיתר הנוכחי ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות ותכנית הצל אכן ברי יישום בעתיד. וויתורי הזכויות אמורים להיות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל. שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת כאשר בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת- לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת. בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל. הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20		

מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
כיוון שהבקשה לא כוללת "הסבר מקור שטחים" מספק ועקבי בהתאם להיתרי בניה קודמים, לא הוצגו כלל היתרי הבניה שאושרו במתחם זה, לא ניתן לוודא בברור כי נותרו שטחי בניה למימוש. במידה ויתברר כי אכן נותרו שטחים לניצול מכוח התוכנית הקודמת שחלה על מגרש זה יש להציג תוכנית צל ליתר הקומות כולל משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 או חתימות פוזיטיביות לאישור תוכנית הצל. לצורך ביצוע תוספות אלו יהיה נדרש להגיש ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד כולל פרוט מספק של המוותרים ע"מ לאשר את תוכנית הצל לבנית כלל העמודה מעל תוספת זו כיוון שמדובר בשינוי משמעותי של חזית הבניין הקיים. לאחר מילוי הדרישות הנ"ל כנדרש יהיה ניתן להתקדם בהליך וככל שיידרש לדון בוועדת התנגדויות וזאת לאור ההתנגדות שהוגשה לבקשת תוספת הבניה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי שטח מירבי מותר מכוח התוכנית : עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות. ע"ב הציג פרוט של אופן חישוב תוספת הבניה, הפרוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה- לא ניתן לאשר את תוספת הבניה בכפוף להסבר השטחים המוצע. תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטחי הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד. בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, הסבר לא מדויק.	30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להציג את כלל ההיתרים שאושרו במתחם זה כיוון שזכויות הבניה משותפות עבור מתחמים א' וד', ורק אז ניתן יהיה לבחון מהן הזכויות שמומשו בפועל. וכן, על פניו לא נראה כי ניתן להציע תוספת בניה מכוח זכויות אלו כיוון שהן יועדו למטרות ספציפיות, אלא יש לבחון האם מכוח התוכנית הקודמת החלה על שטח זה- תוכנית 4748 ב' נותרו שטחים לניצול ואותם יש לחלק כפי המפורט לעיל. ע"ב מציג את החישוב שעל פיו אושרה בקשה מס' 2001/620.04 לפיו החלק היחסי של כל דייר הנו 7.52 מ"ר, יש להציג את חלוקת הזכויות האפשריות בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות בנכס, כיוון שעפ"י נכס הטאבו נראה כי חלוקת הזכויות בין כלל הבעלים אינה שווה. בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר- יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה. בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות- יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם. בנוסף, היות ותוספת הבניה הינה שינוי חזית קיימת בבניין קיים לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש ללא הצגת תוכנית צל עתידית אשר מוכיחה כי קיימת היתכנות לתוספת זוהי לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות אכן ברי יישום בעתיד. החישוב לא מציג כמה שטח אכן נותר לניצול בכפוף לכלל היתרי הבניה שאושרו בבניין זה בעבר, מה עוד שההיתר האחרון לדירה זו אושר לפני פחות מחצי שנה. שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת. בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש- יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. יש להציג חתימות של בעלי הזכויות אשר מוותרות על זכויות בניה, לטובת המבקשים, וכן להציג פרוט יתרת זכויות לכלל הדירות במגרש זה, בכפוף למפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים". עפ"י חו"ד שמוצגת בהיתר מס' 2001/620.04 שהוגש טופס ויתור זכויות של בעל מבנה קיבוץ ברמת רחל בשטח של 7.50 מ"ר והמבקש ממש אז שטח של 7.53 מ"ר לאישור התוספת שאושרה בבקשה מס' 2001/620.04- יש להציג מי מבעל הזכויות נכלל ב"וויתורי הזכויות" בפועל, ללא המבקש כיוון שאין לו שטח לניצול בשלב זה. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבודה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמדה – הצגת ויתורי זכויות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל, נדרש להשלים.		

עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת- לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת. בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל. הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20 מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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 : 4748יא תחילת תוקף : 29/03/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי תוכניות כפופות : 4748 ב', 4748 ז', 4748 י' התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית החלה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח כללי, אינו מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2022/7109 שהוגש מיום: 05/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת מבוקשת בגבולות קווי הבניין, לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' הקומות המירבי יהא 8 קומות- לא מבוקש שינוי בסך הקומות הקיימות, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי 72 יח"ד – לא מבוקש להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין, ל"ר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי, לא מבוקש שינוי, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי שטח מירבי מותר מכוח התוכנית: עפ"י תוכנית 4748 י' שטחי הבניה המרביים יהיו 8,324.00 מ"ר מתוכם 6965.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,557.00 שטחי שירות. ע"ב הציג פרוט של אופן חישוב תוספת הבניה, הפרוט המצורף אינו מהווה הסבר מספק וברור דיו להבנת בדיקת עמידה בזכויות הבניה- לא ניתן לאשר את תוספת הבניה בכפוף להסבר השטחים המוצע. תוכנית 4748 י' הינה התוכנית אשר הגדילה את היקף שטחי הבניה בשטח של כ- 500 מ"ר כפי שציינתם לעומת היתר הבניה המקורי וזאת במטרה לשנות את מס' הקומות במגרשים עליהם חלה התוכנית וכן לצורך שינוי במס' יח"ד. בבדיקת הבניין הקיים נראה שמומשו השינויים שמכוח תוכנית 4748 י'- היות שכך, לא ניתן להציג את יתרת הזכויות באופן שמוצג בהרמוניקה, הסבר לא מדויק. יש להציג את כלל ההיתרים שאושרו במתחם זה כיוון שזכויות הבניה משותפות עבור מתחמים א' וד', ורק אז ניתן יהיה לבחון מהן הזכויות שמומשו בפועל. וכן, על פניו לא נראה כי ניתן להציע תוספת בניה מכוח זכויות אלו כיוון שהן יועדו למטרות ספציפיות, אלא יש לבחון האם מכוח התוכנית הקודמת החלה על שטח זה- תוכנית 4748 ב' נותרו שטחים לניצול ואותם יש לחלק כפי המפורט לעיל.		

ע"ב מציג את החישוב שעל פיו אושרה בקשה מס' 2001/620.04 לפיו החלק היחסי של כל דייר הנו 7.52 מ"ר, יש להציג את חלוקת הזכויות האפשריות בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות בנכס, כיוון שעפ"י נכס הטאבו נראה כי חלוקת הזכויות בין כלל הבעלים אינה שווה. בבקשה הקודמת של אותה דירה ביקשו 14.9 מ"ר - יש לפרט על סמך ויתור של מי מבין בעלי הזכויות בבניין זה. בבקשה זו, ע"ב מציג כי יחתים 2 דיירים על ויתורי זכויות - יש לציין מי מבעלי הזכויות, ולהוכיח כי לא מומשו בעבר הזכויות המיועדות להם. בנוסף, היות ותוספת הבניה הינה שינוי חזית קיימת בבניין קיים לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש ללא הצגת תוכנית צל עתידית אשר מוכיחה כי קיימת היתכנות לתוספת זהה לכל קומה באגף זה של הבניין וזאת בכפוף להצגת ויתורי זכויות חתומים ע"י עו"ד ע"מ לוודא שוויתורי הזכויות אכן ברי יישום בעתיד. החישוב לא מציג כמה שטח אכן נותר לניצול בכפוף לכלל היתרי הבניה שאושרו בבניין זה בעבר, מה עוד שההיתר האחרון לדירה זו אושר לפני פחות מחצי שנה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 / 785.10 מבוקשת תוספת בניה לדירה מס' 4, עבור מש' דרמון. שטח תוספת הבניה המוצעת הינה 14.98 מ"ר לדירה, התוספת המוצעת הינה בחזית מזרחית, ע"ג חצר קיימת. בהרמוניקה מוצג כי הגינה הזו הינה צמודה קניינית ובבעלות המבקש - יש לצרף תשריט בית משותף להוכיח זאת. יש להציג חתימות של בעלי הזכויות אשר מוותרות על זכויות בניה, לטובת המבקשים, וכן להציג פרוט יתרת זכויות לכלל הדירות במגרש זה, בכפוף למפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים". עפ"י חו"ד שמוצגת בהיתר מס' 2001/620.04 שהוגש טופס ויתור זכויות של בעל מבנה קיבוץ ברמת רחל בשטח של 7.50 מ"ר והמבקש ממש אז שטח של 7.53 מ"ר לאישור התוספת שאושרה בבקשה מס' 2001/620.04 - יש להציג מי מבעל הזכויות נכלל ב"וויתורי הזכויות" בפועל, ללא המבקש כיוון שאין לו שטח לניצול בשלב זה. בנוסף, כפי המפורט בסעיף "שטחי הבניה המותרים" מדובר בבניין גבוה שיש לו אמירה תכנונית, והמוצע בשלב זה לא משתלב עם הבניין אלא אם כן תוצג תכנית צל ישימה (שיש עבודה מקור שטחים) עבור כלל הדיירים בעמודה - הצגת ויתורי זכויות חתומים ומפורטים מי המוותר, מה תת חלקה, היכן מתגורר בבניין בפועל, נדרש להשלים. עבור תוספת זו מבוקשת יציאה לחצר הדירה בחזית דרומית, יש להציג הסבר הגיוני לדלת זו, כיוון שבסמיכות קיימת דלת אשר אושרה בהיתר קודם, יש לשקול להציג חלון במקום הדלת -	

לדירה זו מוצעות ריבוי דלתות וכניסות, כ- 7 במספר, יש לצמצם זאת. בנוסף, בחזית צפונית מבוקש להפוך חלון לדלת של חדר השירותים- לא ניתן לאשר דלת חיצונית לשירותים, יש לבטל. הערה כללית- יש לציין סוג חיפוי אבן מוצעת כדוגמת הבניה הקיימת בפועל. תוכנית קומה ראשונה מפלס +3.20 מוצג גג תוספת הבניה, כ"גג ללא שימוש", כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 15/11/2023, ע"י טליה אלגרבל. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 07/09/2023, ע"י באייר ורה. התנגדויות פרוט ההתנגדות : מדובר בניצול של זכויות בניה השייכים לכלל הדיירים- בניה הפוגעת בבניין אשר תוריד גם את ערך הדירות. מגיש הבקשה כבר בנה בלי היתר ועשה דין לעצמו ועניין זה חייבים למגר מהשורש. הכניסה מכיוון השדרה נגועה כבר בסגירה פיראטית מכוערת ופוגעת שהעיירה לא עושה די בכדי לטפל בה. דירה זו כבר קיבלה היתר לתוספת זכויות בעבר ואין כל סיבה לתת לה עוד. בנוסף, בדירה זו היו ועדין פעילויות של בניה בלתי חוקית. יש קודם לוודא החזרה של הכל לקדמות לפני אפילו דיון בבקשה זו. שלה אנו מתנגדים בכל תוקף.		
ההריסה- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש. שינוי מנספח הבינוי- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בניגוד למוצע בנספח הבינוי.	08/11/2023	הכנת נוסח פרסום
בניה בשוני מנספח הבינוי	16/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת כאשר נתבקשה תוכנית צל זהה למוצע עבור יתר הדירות מעל דירת המבקש, בכפוף להוכחת זכויות בשלב אישור הבקשה במעמד הדיון בה.

המבקשים פנו לוועדת ערר בעקבות החלטה זו- התקבלה החלטה בתאריך 13/10/2024, אשר צמצמה את הדרישה לתוכנית צל ולגבי חתימות עבור ויתורי זכויות התגלו חילוקי דעות בין החלטת הוועדה המקומית להחלטת וועדת ערר, נשלחה בקשה להבהרה מצד ע"ב בתאריך 15/12/2024 אשר עיקרי טענותיו:

וועדת ערר עסקה בשני נושאים עיקריים-

1. זכויות בניה- נושא זה בא לידי ביטוי בהחלטה בצורה ברורה.

2. תוכנית צל- לנושא זה הוקדש חלק נכבד בדיון ועליו נבקש את התייחסות הוועדה בתיקון החלטה או ע"י הבהרה.

לטענת ע"ב מצוין בפרוטוקול הדיון כי כב' היו"ר הוועדה הביעה כמיהה על דרישת החתימות- "הדרישה להחתים כעת על ויתורי זכויות לטובת תוכנית צל עתידית היא דרישה לא הגיונית".

וועדת ערר החליטה בעקבות מכתב הבהרה זה, כי -

-תגובת הוועדה המקומית תתקבל בתוך 7 ימים.

- "תוכנית צל" נדרשת לפרסום ו/ או משלוח הודעות אישיות.

- הוועדה המקומית תבהיר את התייחסותה באשר לדרישה לחתימה פוזיטיבית.

כתגובה להחלטת וועדת ערר לעיל, נשלחה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 11.2.2025 בקשת הבהרה בנוגע להחלטתה בערר שבכותרת מיום 13.10.2024, ואכן התקבלה הבהרה מצד וועדת ערר לתיקונים הנדרשים מיום 16.12.2025-

שעיקרה הן:

-הצגת תוכנית צל לכל העמודה הרלוונטית.

-ויתורי הזכויות עבור ההרחבה הספציפית של העורר- הוצגו ואושרו.

וועדת ערר לא מצאה כי יש מקום לדרוש מהעורר ויתורי זכויות מכל הבניין עבור תוכנית הצל כתנאי להבאת הדיון בחוזר לבחינה בפני הוועדה המקומית. בנוסף, לא נמצא תקדים לדרישה זו במקרים דומים שנדונו לפני כן בוועדות ערר, בפרט שתוכנית הצל דורשת פרסום בתהליך אישורה- דרישה זו נוגדת את החלטת וועדת ערר.

לאור החלטת וועדת ערר מיום 16.12.2025 להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה לאור השתלשלות העניינים שפורטו בחו"ד.

ובציטוט מהחלטת הערר: "באשר להרחבה המבוקשת, הרי שמדובר בהרחבה המוצעת בחזית מזרחית הפונה לשטח פתוח פרטי ולא לרחוב ראשי, כך שאין לה נצפות משמעותית מהמרחב הציבורי.

יתרה מכך, ההרחבה מתיישרת עם בליטה אדריכלית קיימת בבניין ואינה יוצרת אלמנט זר או פוגע במופע האדריכלי הכללי, שכן היא מוסתרת באופן טבעי ע"י המבנה הקיים ולא תיצור השפעה אדריכלית שלילית משמעותית, אם בכלל, על החזית".

כעת, וועדת ערר החזירה לדיון בוועדה המקומית, ולאור כך, המלצת הצוות המקצועי כפי המפורט לעניין הסרת הדרישה ל"תוכנית צל" כוללת.

הצוות המקצועי ממליץ לאור הנסיבות ובכפוף להחלטת וועדת ערר כי לא תוצג תוכנית עתידית כוללת כיוון שלא ניתן בפועל לממש תוספת זהה לאורך כל הקומות כפי המוצע בקומת הקרקע, אין ויתורים אופציונליים לביצוע תוספת בשטח הנדרש, ולכן במקרה זה ובאופן חריג ונקודתי בלבד הצוות המקצועי ממליץ על לוותר על "תוכנית צל", וככל שתוגש הבקשה היא תבחן לגופה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2020/0701.04</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע 4092 + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טילהון פבן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הנוטרים 22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3513	תחילת תוקף	13/04/1988			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			
4092ב	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

תיאור בקשה

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי.

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6176.00 בתאריך 25/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא : "הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד) **יש להציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין. שטחי בניה שטח עיקרי במסגרת הבקשה, מוצעת תוספת בנייה בקומת מרתף, במפלס 3.00- בהתאם לנספח הבינוי באופן חלקי. (תכנון הממ"ד, בשונה מנספח הבינוי) ע"פ תכנית 4092, שטחי הבניה יהיו 1772.60 מ"ר בהתאם לנספח בינוי מס' 8. מתוך שטח זה, כ- 121.20 מ"ר מיועדים לתוספות בקומת מרתף. מהבקשה עולה כי התוספת המבוקשת התואמת נספח, נמצאת בתוך גבולות קווי הבניין, ומציעה תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 26.81 מ"ר. *על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח. הריסה עפ"י סעיף 12 : "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.." תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב. תיקים קודמים בחלקה יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה)		

חדר ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הצפוני של הבניין בשונה מנספח הבינוי. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: - "הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי בניין". ע"פ מדיניות מהנדס העיר: "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדירור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1- לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית צידית. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ'). הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי. -שטח הממ"ד המוצע הינו 13.68, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092ב תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : נספח רלוונטי : נספח בינוי מס' 8 עפ"י תכנית מס' 4092 – גיליון לתוספות בנייה בחלקה 23. תכניות כפופות : 4092ב, 5313, תכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת.." – סעיף גורף ולכן אינו רלוונטי. שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ה' : "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי.."	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

עם זאת, סעיף זה בוטל במסגרת תכנית 4092, ובמקומו חל סעיף 8 לתכנית 4092ב', הקובע כי: "תותר הקמת תוספות הבניה שאושרו.. בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף..." – התוספת המבוקשת בקומת מרתף ולכן עומדת בדרישת התכנית, שכן הביצוע מתחיל מהקרקע ואינו מדלג על קומות. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6176.00 בתאריך 25/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא: "הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד) **יש להציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין. מספר קומות במגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות וקומת מרתף- הבקשה אינה מציעה תוספת קומות. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 5.35 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10' : "לא תותר הגדלה של מספר יחידות המגורים בכל אחד מן הבניינים"- הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. שטחי בניה שטח עיקרי		

במסגרת הבקשה, מוצעת תוספת בנייה בקומת מרתף, במפלס 3.00 - בהתאם לנספח הבינוי באופן חלקי. (תכנון הממ"ד, בשונה מנספח הבינוי) ע"פ תכנית 4092, שטחי הבניה יהיו 1772.60 מ"ר בהתאם לנספח בינוי מס' 8. מתוך שטח זה, כ- 121.20 מ"ר מיועדים לתוספות בקומת מרתף. מהבקשה עולה כי התוספת המבוקשת התואמת נספח, נמצאת בתוך גבולות קווי הבניין, ומציעה תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 26.81 מ"ר. *על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח שירות מוצע- 13.68 מ"ר עבור תוספת ממ"ד. נספח בינוי עפ"י סעיף 10ד' "תנאי למתן היתר בניה בבניינים שבחלקות.. 23 יהיה הסכמה של דיירי הבניינים על מתכונת בהרחבה. היתרי הבניה לכל העמודות בעל בניין יינתנו ע"פ נספח הבינוי ולא יותר שילוב בין נספחי הבינוי.." עפ"י היתרים קודמים שניתנו בחלקה, נראה כי מתכונת ההרחבה שנבחרה הינה בהתאם לתכנית מס' 4092. הריסה עפ"י סעיף 12 : "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.." תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב. תיקים קודמים בחלקה יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה)		

חדר ממ"ד ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הצפוני של הבניין בשונה מנספח הבינוי. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח: - "הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי בניין". ע"פ מדיניות מהנדס העיר: "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדירור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1- לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית צידית. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן החריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ'). הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר. בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי. שטח הממ"ד המוצע הינו 13.68, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 16/10/2025 ע"י כהנה ענבל סבי - " הוגשה התחייבות לשימור העצים " #x200f#ארכיון הסביבה-#x200f#x200f#התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י #x200f#x200f#אדלר שירה#x200f# תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 10/06/2025 "		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי בניין	09/09/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6176.00 בתאריך 25/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

בבדיקה, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית, וע"כ הוגש בקשה להקלה בנוסח הבא :

-הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין". (כמפורט בסעיף ממ"ד)

****יש להציג קו מידה בין גבול המגרש לקו הבניין.**

שטחי בניה

שטח עיקרי

במסגרת הבקשה, מוצעת תוספת בנייה בקומת מרתף, במפלס 3.00- בהתאם לנספח הבינוי באופן חלקי. (תכנון הממ"ד, בשונה מנספח הבינוי)

ע"פ תכנית 4092, שטחי הבניה יהיו 1772.60 מ"ר בהתאם לנספח בינוי מס' 8.

מתוך שטח זה, כ- 121.20 מ"ר מיועדים לתוספות בקומת מרתף.

מהבקשה עולה כי התוספת המבוקשת התואמת נספח, נמצאת בתוך גבולות קווי הבניין, ומציעה תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 26.81 מ"ר.

*על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולהראות כי עומד בסך השטחים המותרים עפ"י הנספח.

הריסה

עפ"י סעיף 12: "הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב.. מיועד להריסה ותהרסנה על ידי מגישי הבקשה.."

תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב.

תיקים קודמים בחלקה

יש לוודא התאמה לתכנית הצל המופיעה בתיק מס' 2020/701.01 (ראה בהרמוניקה)

חדר ממ"ד

ע"פ הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הצפוני של הבניין בשונה מנספח הבינוי.

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה, להלן הנוסח:

- "הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי בניין".

ע"פ מדיניות מהנדס העיר:

"אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיוור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - הוצגה תכנית צל, אך היא אינה תואמת את תכנית הצל המופיעה בתיק מס' 20/701.1 לפיכך, יש לוודא התאמה כתנאי להעברה לגורמים.

"מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל

אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית צידית.

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"-

רוחב המרווח הינו 4 מ', ולכן חריגה המותרת מקו הבניין היא עד 2.67 מ' (2/3 מ-4 מ').

הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין ב-2.9 מ'- לפיכך, יש לצמצם את שטח הממ"ד כך שיתאים לחריגה המותרת בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

בנוסף, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אינו אטום- יש לשנות את מיקום החלון כך שיפנה אל המרווח הקדמי.

-שטח הממ"ד המוצע הינו 13.68, בעוד שהשטח המירבי המותר עפ"י התקנות הינו 12 מ"ר. לפיכך, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד למותר כך שיעמוד בדרישות התקנות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1988/0658.10</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסון יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זעפרני הודיה זוהר
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אנטיגנוס 22, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

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

ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים, גוש : 30133, חלקה : 27

מצב מוצע :

עבור תת חלקה 5 מוצעת תוספת קומה חלקית ע"ג הגג הקיים במפלס +5.60.

כמו כן מוצעת מרפסת גג במפלס זה.

פרסום הקלות :

ע"פ נוסח הפרסום המאושר במערכת להלן ההקלות שפורסמו :

הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים.

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות

הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 08/10/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ראה הרחבה לעניין הפרסום בגוף ההמלצה.

יצוין כי התיק הופנה לתקנה 36 עבור תכנית צל שחסרה.

הורחב מטה. לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
04/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734

תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 30/07/2025 וקוד ההחלטה היה "משלוח הודעות תקנה 36" עבור תכנית צל עתידית בתת הקרקע לדירות בקומת הקרקע, קוו שוויון, תכנית צל לקומה שלישית וכן עבור שינוי הבינוי כאמור מפתחת תיק. ראה הרחבה בסעיף תכנית צל לתבע"ות נפחיות. הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש והתיק הופנה לתקנה 36 בתאריך 03/12/2025 תום מועד להתנגדויות: 01/01/2026 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : פרסום הקלות : ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין ניוד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים. הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים יצוין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח "שימוש בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניוד שטח. כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי		

פרסום ונוסח פרסום) ההקלות החסרות הוספו כנדרש. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. בהליך פתיחת הבקשה מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. נדרש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. התקבלה הרמוניקה מתוקנת הכוללת התייחסות לקו השוויון והטמעת תכנית הצל כנדרש. ש. עיקרי : יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a. להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 : סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת) : 148-81.92=66.08 מ"ר סה"כ שטח חלקה : 870 מ"ר		

סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית : $6.52 = 8/6\% * 870$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 2.5 % לקומה : $2.71 = 8/2.5\% * 870$ מ"ר סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות : $75.31 = 66.08 + 6.52 + 2.71$ מ"ר סה"כ מוצע : 64.82 מ"ר > 75.31 מ"ר. עומד במותר. יצוין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון. - סודר כנדרש. השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ" צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנותרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע. תוקן כנדרש בהתאם למאושר בדירה 7 והתיק הופנה לתקנה 36 עבור תכניות הצל הרלוונטיות. קיצוז עובי קירות : יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים		

לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . תוקן כנדרש. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באזור זה יהווה מפגע אדריכלי. ע"פ החלטה שהתקבלה הוועדה מכירה בהקלות שפורסמו כרלוונטיות לנושא זה.		
הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בדיעבד היות והבקשה השתנתה מפתיחת תיק, התוספת בקומה השלישית גדלה והיה שינוי בסימון גבול חלקה מה שגרם לשינוי בקווי הבניין כך שהחריגה מקווי הבנין גדלה אך הבינוי נותר	30/07/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בגבול קונטור הבנין הקיים. לפיכך הוועדה מחליטה להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת תיק בדיעבד ככולל פרסום עבור : הקלה לחריגה מקווי בנין כתקף גם לבקשה המעודכנת, יש לציין שהחריגה הנה לכיוון שצ"פ. חיפוי האבן המסותתת בשונה מהפראית הנדרשת בהוראות התכנית, היות והמוצע מבוקש ע"ג תוספת אבן מסותתת, וביצוע אבן פראית יהווה מפגע אדריכלי. יש לבצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 וזאת עבור תכנית צל עתידית בתת הקרקע לדירות בקומת הקרקע, קווי שוויון, תכנית צל לקומה שלישית וכן עבור שינוי הבינוי כאמור מפתיחת תיק. ראה הרחבה בסעיף תכנית צל לתב"ע"ות נפחיות. טרם ביצע הליך פרסומי/ משלוח הודעות, יש לבצע התיקונים כפי שיפורט להלן : פרסום הקלות : ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים . הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל -2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים יצוין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח : "שימוש בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניווד שטח. כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי פרסום ונוסח פרסום) מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין.		

קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. ש. עיקרי: יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a. להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 : סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת) : 148-81.92=66.08 מ"ר סה"כ שטח חלקה : 870 מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית : $870 * 6\% = 52.2$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 2.5 % לקומה : $870 * 2.5\% = 21.75$ מ"ר סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות : $66.08 + 52.2 + 21.75 = 140.03$ מ"ר סה"כ מוצע : 79.83 מ"ר > 75.31 מ"ר, יש לצמצם.		

יצוין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון. השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ' צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנתרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע. קיזוז עובי קירות : יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר		

חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באזור זה יהווה מפגע אדריכלי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2734 תוקף 11/10/1981 אזור מגורים מיוחד 5 תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת.	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. פרסום הקלות : ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים . הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל -2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים יצוין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח : "שימוש בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניוד שטח. כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי פירסום ונוסח פרסום) בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו		

מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובלת עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת קווי בניין אשר תואמו ואושרו טרם דיון עם ר"צ ומסומנים בהתאם לנדרש במדיניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. סרוק מייל בא.א בנושא. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין צפוני מערבי – 6 מ' מבינוי, שומר ע"פ הוראות התכנית על המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך. יצוין כי בחזית זו קיימת נגיסה לכיוון פנים המגרש וזאת עבור שמירה על 6 מ' מבניה שאושרה בהיתר מס' 75/518. קו בניין צפוני מזרחי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין דרומי מערבי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קו בניין דרומי מזרחי – 6 מ' מבינוי, שומר ע"פ הוראות התכנית על המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך. יצוין כי התיק המתין להתייעצות מול מחלקת מידע לעניין גבולות החלקה. התקבל אישור ומפת מדידה סופית בא.א של הבקשה. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות.		

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. מס' יח"ד : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס מעקה הגג הינו +8.80 קיימת עמידה בגובה המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדיניות האגף לתבע"ות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.		

כפי שהורחב לעיל התקבל אישור ספציפי ע"י הדרג המקצועי לחלקה זו בה ניתן לקדם את נושא השטחים ע"פ שיטת הרצועות" בשיטה זו שהיתה נהוגה באגף בעבר השטח המותר לבניה לכל תת חלקה היה ע"פ חלוקה לרצועות המקבילות לכל דירה והשטח המקיף את הדירה עד לקווי הבניין. ע"ב הגיש סכמה הכוללת את חלוקת הרצועות וחישוב השטחים המתקבלים מול המאושרים בהיתרים קודמים. כמו כן התקבלה טבלה המשקפת את הסכמה. בטבלה קיימת התייחסות לכלל ההיתרים שהופקו בחלקה כאשר ע"פ אישור והנחית ר"צ רוב ההיתרים הינם הופקו ע"פ חישוב שיטת הרצועות מה שנותן אפשרות להמשיך ע"פ בחינה זו גם בתיק הנוכחי ובבאים אחריו. להלן התייחסות לשיטת הבחינה בהיתרים קודמים בחלקה : 1988/658.03- הופק בשנת 1998 , לא נמצא היתר סרוק במערכת 1998/658.04- הופק בשנת 2003, לא נמצא סכמת חישוב, בהתחשב בתאריך הפקת ההיתר (שהינו טרם החלת מדיניות מהנדס עיר לתבע"ות נפחיות) ובבדיקת עמידה בשטח המותר ברצועות אושר ע"י ר"צ להתחשב בהיתר זה כחישוב ברצועות. 1998/658.06- הופק בתאריך 2013, לא נמצא סכמת חישוב. 1998/658.07- הופק בשנת 2019 , אושר בהתאם לחישוב הרצועות, מצורף בא.א סכמת החישוב מההיתר. 1998/658.08- הופק בשנת 2018 , אושר בהתאם לחישוב הרצועות, מצורף בא.א סכמת החישוב מההיתר. 1998/658.09- בקשה פעילה, מבקשים לבקש בשיטת הרצועות בהתאם למאושר בתיק הנוכחי 1998/658.10- התיק הנוכחי ניתן לראות כי קיימת עמידה ברב היתרים בחלקה שהופקו ע"פ שיטת הרצועות וע"כ ניתן להמשיך לבחון כך הלאה בהיתרים נוספים המבוקשים בחלקה זו בלבד. להלן התייחסות לשטח המותר ע"פ התב"ע מול המאושרות בהיתרים : סה"כ שטח מותר בין קוי הבניין : כ- 689 * 2 קומות = 1,378 מ"ר. סה"כ שטחים קיימים בחלקה (כולל מבנה מקורי) : כ- 1,150.2 מ"ר		

ניתן לראות כי במצב הנוכחי קיימת עמידה בשטחי הבניה מכח התב"ע ללא תוספת הקלות , ולא נמצאו חריגות בשטחים. להלן התייחסות לשטחים המותרים בחלקה ע"פ סכמת הרצועות : ע"ב צירף סכמת חישוב הכוללת פירוט בהיר ומסודר לכל תת חלקה . ראה סרוק בא.א של הבקשה. הסכמה באה לשקף עמידה בהיתרים שיצאו מול המותר ברצועה לכל תת חלקה. יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a. להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 : סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת) : 148-81.92=66.08 מ"ר סה"כ שטח חלקה : 870 מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית : $870 * 6\% = 52.2$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 2.5 % לקומה : $870 * 2.5\% = 21.75$ מ"ר סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות : $66.08 + 52.2 + 21.75 = 140.03$ מ"ר סה"כ מוצע : 79.83 מ"ר > 75.31 מ"ר, יש לצמצם. יצויין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון. השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין. ש. שירות :		

לא מוצעים בבקשה שטחי שירות. מרפסות גג : קומה ב' מפלס +5.60 מוצעת מרפסת גג בשטח של כ – 15.76 מ"ר. המרפסת פונה לכיוון חזית דרומית, מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין וחלקה בחריגה מקו בניין ע"ג קונטור בניין קיים עם פתחים המאושר בהיתר בתיק מס' 1988/658.04. ע"פ הוראות התכנית : "על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..." לאור סעיף זה ניתן לאשר את החריגה בכפוף להקלה שפורסמה, ראה הרחבה בסעיף פרסום שלעיל. המרפסת חושבה כנדרש במניין שטחי מרפסות גג. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדיניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ' צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנותרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קנייניים : הבקשה נבחנה לעניין התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת הבקשה.		

קיזוז עובי קירות : יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באיזור זה יהווה מפגע אדריכלי. תנאים לדיון : איכות הסביבה –בוטל ע"י המערכת שפי"ע -התקבל אישור מתאריך 07/10/2024 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

היות והבקשה השתנתה מפתיחת תיק, התוספת בקומה השלישית גדלה והיה שינוי בסימון גבול חלקה מה שגרם לשינוי בקווי הבניין כך שהחריגה מקוו הבנין גדלה אך הבינוי נותר בגבול קונטור הבנין הקיים. לפיכך מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת תיק ככולל פרסום עבור : חריגה מקוו בנין כתקף גם לבקשה המעודכנת, יש לציין שהחריגה הנה לכיוון שצ"פ. חיפוי האבן המסותתת בשונה מהפראית הנדרשת בהוראות התכנית, היות והמוצע מבוקש ע"ג תוספת אבן מסותתת, וביצוע אבן פראית יהווה מפגע אדריכלי. ככל והוועדה תכיר בפרסום אזי קוד ההחלטה יהיה משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 וזאת עבור תכנית צל עתידית בתת הקרקע לדירות בקומת הקרקע, קוו שוויון, תכנית צל לקומה שלישית וכן עבור שינוי הבינוי כאמור מפתיחת תיק. ראה הרחבה בסעיף תכנית צל לתבע"ות נפחיות. טרם ביצוע הליך פרסומי/ משלוח הודעות, יש לבצע התיקונים כפי שיפורט להלן : פרסום הקלות : ע"פ נוסח הפרסום במערכת וע"פ מסמכי הפרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין ניווד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים . הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל -2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים יצוין כי בעיון בטופס 1 קיימת הקלה נוספת בנוסח : "שימוש	22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע לקומה נוספת" אשר הקלה זו איננה מופיע ברשימת ההקלות שפורסמו, אך כפי שניתן לראות קיימות הקלות נפרדות עבור תוספת קומה וניוד שטח. כמו כן ע"ג ההרמוניקה חסרה הקלה מס' 5 אותה יש להוסיף לטבלת ההקלות. (כאמור בפועל ההקלה פורסמה, ראה מסמכי פרסום ונוסח פרסום) מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה אך לא נתנה התייחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון ובהתאם להטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. לתשומת לב ע"ב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. ש. עיקרי : יש לסמן להריסה את האזורים אשר לא נמצא היתר עבורם ואינם כלולים בהיתר זה. כמו כן יש לדייק את החישובים ע"פ הערות בהרמוניקה a. להלן בחינת השטח עבור תת חלקה 5 : סה"כ שטח כלוא בין קווי הבניין וברצועת תת חלקה 5 : כ- 148 מ"ר הופק היתר בתיק מס' 1988/658.4 בו אושרו : כ- 81.92 מ"ר שטח עיקרי סה"כ שטח נותר ברצועה (ע"פ סכמה מצורפת) : 148- 81.92=66.08 מ"ר	

סה"כ שטח חלקה : 870 מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 6% הקלה כמותית : $870 \times 6\% = 52.2$ מ"ר סה"כ שטח מותר מכח 2.5 % לקומה : $870 \times 2.5\% = 21.75$ מ"ר סה"כ יתרת שטח תב"ע + הקלות : $52.2 + 21.75 + 66.08 = 140.03$ מ"ר סה"כ מוצע : 79.83 מ"ר > 75.31 מ"ר, יש לצמצם. יצוין קיימת תקלה בקנ"מ של התכניות המוצגות, לתשומת לב ע"ב להסדיר לאחר הדיון. השטחים נבחנו ע"פ טבלת השטחים וחישוב הרובוט אשר הינו תקין. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצוין כי בהתאם לסכמת השטחים הכוללת את כלל הדיירים שתקבל ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. בנוסף, יש לשקול יישור הבניה המוצעת בקומה ב' עם המאושר עבור דירה 7 תוך סימון תכ' צל עתידית ליתר הדירות בגג ע"פ הזכויות שנותרו להם וזאת ע"מ לייצר שפה אחידה וחזית עתידית שתאושר ע"י ראש הצוות טרם יציאה לפרסום/יידוע. קיזוז עובי קירות : יש לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –		

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להגיש תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף מלא כתנאי לקבלת היתר חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת כאשר בפתיחת הבקשה לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע בחיפוי. נושא זה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לנושא זה היות והתוספת המוצעת מתוכננת ע"ג תוספות המחופות גם הן בחיפוי אבן מסותתת וביצוע אבן פראי באזור זה יהווה מפגע אדריכלי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
"הקלה בגין נידוד שטחים מותרים ע"פ תב"ע מקומה ב" לקומה ג" בקונטור הבניין הקיים". הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%6 בתכנית שהופקדה לפני 01/08/1989 הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב%2.5 עבור תוספת קומה הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה מקווי הבניין בהתאם לקונטור בניין קיים	17/09/2024	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0142.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת דירת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

ברניקי 16, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	r271		

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 2 יח"ד בכל מפלס,

סה"כ קיימים 4 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

המבקשים הינם בתת חלקה 4.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבה ע"ג גג הבניין.

תוספת הבניה הינה 15.58 מ"ר מכוח השלמת דירת גג, שיעור התוספת הינה 15.58 מ"ר.

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה, 1990/355.01, 1990/917.04 בנוסף מבוקשת בקשה ע"ש אותו מבקש

רבינוביץ יצחק, בקשה לתוספת קומה שלישית.

מידע קודם

מתאריך		
הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, ולכן מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו בכפוף להקלות שפורסמו בפתחת תיק כוללות הקלה ההקלות שפורסמו הן: -הקלה במס' קומות. -חריגה מקו בניין. -השלמת דירת גג במסגרת 5%. ככל והוועדה תכיר בהקלה זו ניתן לשנות את קוד ההחלטה לתקנה 36. וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השיוונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו. במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה. הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים: 1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע, תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלא רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה. 2. לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב	05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

המבקש. תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה. 3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים. תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון. הצוות המקצועי התייחס לויתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא נותר כפי שאור/ מוצג בהרמוניקה. הרי בבניין שמותרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים בחלקה. ברגע שפורצים קו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך. בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות מאומת ע"י עו"ד. השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבלעדיה לא היה ניתן לאשר תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך בהחתמת שני הדיירים בקומת		

הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו יוכתב ע"י ראש הצוות. נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת המבקש אלה גם בעמודה שליד כיוון שכל קו החלוקה השווה משתנה. ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים ולא תנאי להיתר. 4. לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה. תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל. 5. לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן. תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות ע"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתוקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות. 6. לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבניין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם. את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%. ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייחס החתימה.		

במידה ונותרו להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36. 7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל. תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות: הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו. או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות! לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת שיוכחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע. שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין , גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר , עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו , ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע קומת גג מפלס + 6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם		

כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5%. השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף. חישוב: $5\% \times 630 = 31.50$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיווני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, משי' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיווני יזוז. לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים.		

בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2696 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/631 6.00 שהוגש מיום : 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . הבניה המוצעת חורגת מעט מתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניה.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

לעניין החריגה מקו בניין מדובר בחריגה בקו בניין צידי בשיעור של 60 ס"מ בקיר ללא פתחים- עפ"י תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית " בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש ועד 10% מהמרווח " מרווח זה הינו בשיעור 50 ס"מ, נדרש לצמצם את הפתח נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש אולם יש לצמצם את הפתח כדי שתהיה עמידה ב- 10% מהמרווח. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י תוכנית- באזור מגורים 5 מותרות 2 קומו ת, בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. גבהים גובה הבניין כפי שנקבע בהוראות תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 הינו 9 מ'- הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה מירבי, ניתן לאשר. מספר יחידות דיור לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה - הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה העליונה, ל"ר. שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית, ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע קומת גג מפלס + 6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר		

בקשה שמס' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5%. השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף. חישוב: $5\% \times 630 = 31.50$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיווני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיווני יזוז. לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש		

בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים. הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. תנאים למתן היתר בניה הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- ההפניה בוטלה ע"י המערכת כיוון ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 222/07/2025, "הוגשה התחייבות לשימור העצים". הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה.		

הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים : 1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע, תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלה רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה. 2. לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב המבקש. תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה. 3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים. תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון. הצוות המקצועי התייחס לווייתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא נותר כפי שאור/ מוצג בהרמוניקה. הרי בבניין שמותרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים בחלקה. ברגע שפורצים קו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך. בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים		

אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות מאומת ע"י עו"ד. השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבצעדיה לא היה ניתן לאשר תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך בהחתמת שני הדיירים בקומת הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו יוכתב ע"י ראש הצוות. נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת המבקש אלה גם בעמודה שליד כיוון שכל קו החלוקה השווה משתנה. ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים ולא תנאי להיתר. 4.לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה. תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל. 5.לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן. תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות עו"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר		

מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות. 6. לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבנין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם. את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%. ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייחס החתימה. במידה ונותרו להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36. 7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל. תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות : הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו. או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות! לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת שיוכחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע.		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקת הפניה שהוגשה טרם הוועדה וזאת לבקשת ראש הצוות.	03/12/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של בעלים בבנין אשר הוגש באופן לא מדויק, וכן, משליך על חלקו הנוסף של הבניין- כולל הסכמה של יותר בעלים. וממילא, דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו.	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו 54.43+87.91 מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר. השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות- השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר. $515 = 2 * 257.5$ מ"ר $515/4 = 128.75$ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות) חישוב 6% הקלה כמותית $37.8 = 6\% * 630$ מ"ר $37.8/4 = 9.45$ מ"ר $138.2 = 128.75 + 9.45$ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה. שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר.		

שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר $137.44 = 66.82 + 70.62$ מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת. בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוזק. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת גג מפלס +6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר. בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמש' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל וידרש. חישוב : $5\% \times 630 = 31.50$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר.		

הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2696 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6316 שהוגש מיום : 09/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת חורגת מעט מתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין. לעניין החריגה מקו בניין מדובר בחריגה בקו בניין צידי בשיעור של 60 ס"מ בקיר ללא פתחים- עפ"י תקנות סטייה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש ועד 10% מהמרווח"- מרווח זה הינו בשיעור 50 ס"מ, צריכים לצמצם את הפתח. נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש אולם נדרש לצמצם את הפתח כדי שתהיה עמידה ב- 10% מהמרווח. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. מספר יח"ד לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה העליונה, ל"ר. גובה גובה הבניין כפי שנקבע בהוראות תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 הינו 9 מ'- הבקשה אינה כוללת שינוי בגובה מירבי,		

ניתן לאשר. תנאים למתן היתר בניה : הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה . שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2696 זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג) בהוראות התוכנית. לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר- שטח עיקרי קיים עפ"י המוצג בטבלת השטחים הינו 54.43+87.91 מ"ר והשטח המוצע הינו 15.58 מ"ר- סה"כ שטחים עיקריים 157.92 מ"ר. השטחים שפורטו בבקשה מס' 1990/355.02 לעניין אישור התוספות מכוח הקלות כמותיות- השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 257.5 מ"ר. $515 = 2 * 257.5$ מ"ר $515/4 = 128.75$ מ"ר. (נסח הטאבו שווה בין כל תתי החלקות) חישוב 6% הקלה כמותית $37.8 = 6\% * 630$ מ"ר $9.45 = 37.8/4$ מ"ר $138.2 = 128.75 + 9.45$ מ"ר שטח עיקרי מותר לבניה.		

שטח קיים לדירה ע"פ הרובוט הינו 70.62 מ"ר. שטח עיקרי מוצע 67.16 מ"ר $70.62 + 66.82 = 137.44$ מ"ר, השטחים שאושרו בבקשה קודמת. בנוסף, בוקש תוספת שטח שירות עבור חדר מחוץ. בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: קומת גג מפלס +6.00 במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', אשר קיימת במקביל בקשה המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר. בקשה שמש' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בפועל ולכן נדרש להציג בהתאם את המאושר בהיתר לעומת תוספת אשר ללא היתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה להשלמת קומת הגג במסגרת 5% לתוספת המוצעת. התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמש' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי יבחן בעתיד, ככל ויידרש.		

חישוב : $5\% \times 630$ (שטח החלקה) = 31.50 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר. הבניה סך הכל חורגת מ-125 מ"ר המותרים, לאפשרויות הבניה, לא ניתן לאשר את המוצע. התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית. הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת. התצהיר שהוגש אינו מדויק- הבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בינוי של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים. בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את הבינוי במפלס זה. כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן, הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף עניין הבעלויות נבדק בדסק שירות לקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון		

חוו"ד איכות הסביבה- ההפניה בוטלה ע"י המערכת כיוון ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר.		
חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 222/07/2025, "הוגשה התחייבות לשימור העצים".		
הקלה במספר קומות חריגה מקו בניין השלמת דירת גג במסגרת 5%	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין, אבן פראית – הבניין בפועל מחופה באבן ונראה כי החיפוי המוצע המתאים ביותר יהיה כדוגמת הקיים, לא בוקשה הקלה לעניין החיפוי, ולכן מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו ככפוף להקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה

ההקלות שפורסמו הן :

-הקלה במס' קומות.

-חריגה מקו בניין.

-השלמת דירת גג במסגרת 5%.

ככל והוועדה תכיר בהקלה זו ניתן לשנות את קוד ההחלטה לתקנה 36.

וזאת בעקבות שינוי קו החלוקה השיוונית, ותוכנית הצל של הדייר באלכסון תשתנה שנדרש לכלול בעת ביצוע תקנה 36 או לחילופין החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים.

כיוון שהבקשה כוללת בניה מכוח השלמת דירת גג, אשר במהותה מתבססת על תצהיר ויתור של

בעלים

בבניין אשר הוגש באופן לא מדויק, ומשליך על חלקו הנוסף של הבניין- תיקון ההרמוניקה דורש תוכנית צל מסודרת ועקבית בעקבות שינויים אלו.

במידה ואכן תתקבלנה הסכמות של הבעלים הרלוונטים, יהיה נדרש לקבל את אישור ר"צ לתוכנית הצל.

הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה מיום 03.12.2025 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לעניין הפניה שהתקבלה טרם הוועדה.

הפניה נבחנה ע"י הצוות המקצועי ולהלן התייחסות לפי סעיפים:

1. לטענה שתוכנית המתאר נועדה להעניק זכויות נוספות מעבר לתב"ע,

תגובת הצוות המקצועי- 5% השלמת דירת גג איננה זכות מוקנית אלא רק במידה והמוצע מהווה שיפור אדריכלי וזה

בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר / או מי מטעמו, במקרה הזה מנהל אגף רישוי בניה.

2. לטענה לעניין זכויות הבניה בסעיף ב.1 וכן סעיף ג.1 במכתב המבקש.

תגובת הצוות המקצועי- מקבל את הטענה ובהתאם תוקנה חוות הדעת, הבקשה שאושרה לא מכבר עבור דירה זו התייחסה לזכויות מוקנות בתב"ע ולתוספת מכוח הקלות כמותיות, כרגע הזכויות הינן מעבר למותר ונתונות לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, כך שאינן נבדקו מול זכויות הבניה.

3. לטענה לעניין תצהיר הוויתור של השכנים.

תגובת הצוות המקצועי- בעכבות ההסבר שניתן במכתבו של המבקש, התברר שהנושא הנו אף חמור יותר משחשב הצוות המקצועי וזו היתה הסיבה שבתיק קודם 1991/936.05 קיבלו תצהיר דומה כיוון שהובן לא נכון.

הצוות המקצועי התייחס לויתור כך שהדייר בקומת הקרקע הבין שלא יוכל לבנות בעתיד עבור דירתו בניה

נוספת בתת הקרקע והאפשרויות העומדות בפניו לניצול זכויותיו העודפים מצטמצמות משמעותית בעכבות

הבניה המוצעת על הגג, זאת היות והבניה הנוספת בפועל משנה את מיקום קו החלוקה השוויוני והוא לא

נותר כפי שאור/ מוצג בהרמוניקה.

הרי בבניין שמותרים בו 2 קומות, מותר בהקלה להוסיף קומה אחת בלבד, וע"מ להתייחס באופן שוויוני כלל

הדיירים נולד הרעיון של קו החלוקה השוויוני שמאפשר פחות או יותר אפשרויות בניה זהות לכלל הדיירים

בחלקה.

ברגע שפורצים קו זה אז הצד השני באותה עמודה נפגע מכך ובפועל המיקום הפיזי שנותר עבורו לצורך

ניצול עתידי של זכויותיו מצטמצם בעכבות כך.

בהסבר של המבקש, הוא חידד שהכוונה מהוויתור זה שהדייר בקומת קרקע מסכים לבניה של המבקשים

אך זה לא אומר שהנו מודע להשלכות של כך, וזה מה שרצה הצוות המקצועי לחדד בבקשתו לשינוי הניסוח

של המכתב שיהיה חתום עליו הדייר בקומת קרקע, כאשר הניסוח יהיה ע"י הצוות המקצועי ויתבקש להיות

מאומת ע"י עו"ד.

השלכה נוספת הנה שבעכבות תכנית הצל העתידית שהוצגה לשכן השני על הגג (שבלעדיה לא היה ניתן לאשר

תוספת 5% כיוון שכל מהות תוספת זו הינה השיפור האדריכלי מבחינה חזותית) עולה הצורך בהחתמת שני הדיירים בקומת הקרקע על תצהיר דומה, וזאת כמובן לאחר תיקון הבקשה לרבות שינוי מיקום קו החלוקה השוויוני, שינוי תכנית הצל בקומת המרתף להצגת מיקום אפשרויות הבניה של הדיירים במרתף, אישור התיקונים ע"י הצוות

המקצועי- ורק אז יהיה ניתן לעבור לשלב ההחתמות הפוזיטיביות של שני דיירי הקרקע ע"ג תצהיר שניסוחו

יוכתב ע"י ראש הצוות.

נדגיש, הניסוח כפי שהוגש משמעותו לפי מה שהסביר המבקש שדייר הקרקע מסכים לבניה בקומה שלישית

של המבקשים, אולי הם מבינים בדיעבד שמשמעות החתימה שהבניה שלהם עצמם תצומצם יותר אך ככל

וזה לא רשום באופן ברור אזי לא ניתן להסיק זאת, וכצוות מקצועי מחובתנו לוודא את העניין לא רק בעמודת

המבקש אלא גם בעמודה שליד כיוון שכל קו החלוקה השווה משתנה.

ככל ולא תושג הסכמה זו, לא יהיה ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה, כך שזה חייב להיות תנאי להעברה לגורמים

ולא תנאי להיתר.

4.לטענה שנוסח הסכמת השכנים העתיקו מהיתר הורקניה.

תגובת הצוות המקצועי- נענה לעיל.

5.לטענה שכבר הציגו מסמך מעודכן.

תגובת הצוות המקצועי- חבל שהמבקשים פעלו ללא ששוחחו עם הצוות המקצועי, בכל אופן המסמך נראה מנוסח טוב אך חסר אימות עו"ד וכן חסרה חתימת הדייר השני בצורה דומה שמתייחסת לתוכנית הצל על הגג- אך נבקש מאוד

מהמבקשים לא להחתים על שום מסמך נוסף ללא שההרמוניקה תתוקן כדרישות הצוות ותאושר, רק לאחר

מכן מבצעים את ההחתמות הנדרשות.

6.לטענה לעניין התייחסות לבינוי עתידי בחלקו השני של הבניין ולכך שחלקה 1 בקומת קרקע שנמצאת באלכסון

לדירת המבקשים ולכך שכבר מיצו את זכויותיהם.

את הנושא הזה יש להוכיח ע"י בדיקה מקצועית של ע"ב מול בוחנת הרישוי לרבות זכויות מכוח הקלה

כמותית 6% ותוספת קומה 2.5%.

ככל ויתברר שאכן מיצו את כלל הזכויות הללו אז נושא חתימתם ייבחן בהתאם, ותתייתר החתימה.

במידה ונתוור להם זכויות שמאפשרות תוספת קומה בתת הקרקע אזי יש להציג תוכנית צל רלוונטית בכפוף לתוכנית הגג המוצעת- בכפוף לחתימת השכן על השינוי או תקנה 36.

7. התייחסות להיתר הורקניה שם לא ביקשו חתימת השכן המקביל.

תגובת הצוות המקצועי- לפי הערכת הצוות המקצועי יש שתי אופציות :

הדייר השני בק.ק. כבר ניצל את כלל זכויותיו כולל הקלות כמותיות ולכן לא היה צורך בהחתמתו .

או לחילופין, שקרתה טעות באותו היתר ולא התייחסו להשלכות עתידיות ובמקרה כזה לא נרצה

לחזור על אותה טעות. כאשר יש לציין שאף אחד לא חסין מטעויות!

לדעתנו, כלל הנושאים הללו יכולים להתברר מקצועית מול ע"ב כאשר לא ניתן לאשר בשלב זה ע"ס זאת

שיוכחו דברים מסוימים שלא הוצגו בבירור ונבחנו מול גורמי המקצוע.

שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 2696

זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין, גודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר ברוטו הכל לפי הנמוך יותר, עפ"י סעיף 8 (ג') בהוראות התוכנית.

לא בוקשה הקלה בדבר בינוי מעבר ל- 125 מ"ר המותרים שלא לפי הנמוך ביותר - לא נדרש כיוון ש 5% המוצעים הינם מעבר למותר עפ"י הוראות התוכנית- ניתן להסיר את ההקלה בעניין זה.

בבקשה הנוכחית נדרש להציג שרטוט מדויק בו מוצג מס' היתר הבניה הרלוונטי לדירה זו, ולהציג את השטחים המאושרים בהיתר כקיימים ואת השטחים שטרם אושרו נדרש להציג בהתאם.

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע

קומת גג מפלס + 6.00

במפלס זה מבקשים להרחיב את הדירה בקומה ב', במקביל קיימת בקשה

המתנהלת במערכת הרישוי לקראת היתר

בקשה שמס' 1990/355.02 הינה עבור תוספת קומה ג', בניה זו לא מאושרת בהיתר ולכן נדרש להציג בהתאם כשטח המאושר בהחלטה ולא בהיתר בניה בפועל, הבקשה הנוכחית הינה תוספת בניה להשלמת קומת הגג במסגרת 5%.

השלמת דירת גג במסגרת תוספת זכויות של 5% אינה נועדה להעניק זכויות אלא מהותה לשפר מבחינה אדריכלית את המבנה ובסמכותו של מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר זאת.

התנאים הנדרשים לאישור בקשה במסגרת 5% הם:

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתוכנית המתאר- עומדים בדרישה זו.

*לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- עומדים בדרישה זו.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר, בהתאם למדיניות מהנדס העיר המעודכנת, אושרה תוכנית שמס' 1454198 אשר קובעת כי ניתן לאשר בינוי כולל בפעימה אחת וזאת בתנאי שהבניה הראשונית בגג מאושרת בתוכנית תקפה, לא מחייב שקיימת בפועל, במקרה זה הבינוי בקומה ג', מפלס הגג אושר ב- 29/01/2025, ולכן, עומדים בדרישה זו.

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי דורש אישור ממנהל האגף.

חישוב: $5\% \times 630 = 31.50$ (שטח החלקה) מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.75 מ"ר לכל דייר- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת של 15.58 מ"ר, עומדים במותר.

התוספת המוצעת מכוח 5% השלמת גג הינה מעבר לקו השיווני המסומן בהרמוניקה, אשר מטרתו להציג את ההפרדה בין השכנים בבניה עתידית- נדרש להציג את הקו השיווני במקומו הנוכחי בעקבות התוספת המבוקשת.

הבעלים המתגוררים במפלס הכניסה, מש' ביבי, חתמו על תצהיר שמוטמע בהרמוניקה לגבי הסכמה לויתור על בניה

בעתיד, הם מודעים לכך שהבניה המוצעת תמנע מהם את האפשרות לבניית קומה שלישית לדירתם, כיוון שתוספת בינוי

עבורם תגרום ל- 4 קומות סה"כ, אשר מהוות סטיה ניכרת.

התצהיר שהוגש אינו מדויק- המטרה בתצהיר היא שהשכנים מודעים לכך שהבינוי עבורם בקומת המרתף, כהשלמה לקומה שלישית שלא חופפת עם המבקשים הנוכחית יהיה קטן יותר, הקו השיווני יזוז.

לכן ההדגשה שצריכה להופיע בתצהיר היא שהבניה המוצעת כעת תפגע בעתיד בתוספת בניה של קומה שניה עבורם, ולא שלישית- יש לתקן את ניסוח תצהיר בהתאם וכן, יש להדגיש בתצהיר המתוקן כי הם מתחייבים לעדכן על כך קונים בעתיד שדירה זו אינה כוללת זכויות+ קבלת נסח טאבו מעודכן המוכיח שהם עדיין הדיירים.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת תכנית הצל עבור קומת המרתף, תוכנית זו בפועל אינה רלוונטית כי התצהיר מבטל בעתיד את

הבינוי במפלס זה.

כמו"כ, יש לשקול בינוי עתידי בחלקו השני של הבניין, אם הבעלים יוותר בפועל על הבינוי ויחתום על תצהיר מתוקן- לאחר אישור ההרמוניקה המתוקנת ע"י ר"צ והכנת ניסוח מדויק ומפורט ע"י

יהיה ניתן להחתים את הבעלים הרלוונטים.

הבינוי האופטימלי יהיה בינוי זהה בשני חלקי הבניין, ולכן, יש לקבל הסכמות זהות בחלקו השני כולל תוכנית צל מושלמת ועקבית לכלל השינויים המוצעים- מכל האמור לעיל, בשלב זה טרם ניתן לאשר את התוספת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1979/0780.11</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות, תוספת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חדד ורד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

החסידה 17, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28053	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2605	תחילת תוקף	03/07/1980			
2605	תחילת תוקף	03/07/1980			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			
5585	תחילת תוקף	29/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף, ברחוב החסידה 17, מגרש 543 לפי 5/28/03 בשכונת גילה.

קיימת תוכנית מס' 5585 אשר הוסיפה זכויות בניה לדירות ב- 3 מבנים גדולים, עבור כל בניין קיים נספח בינוי.

מבנה גדול הכולל 38 יח"ד סה"כ- הבקשה הנוכחית מציגה תוספת בניה עבור מש' חדד ופרץ,

בתתי חלקות 30, 32.

הבקשה הינה לתוספת מחסן ו- 2 חדרים מכוח נספח בינוי ותוספת ממ"ד מעבר לתוספות שאושרו.

קיימים מס' בקשות שהוגשו לגבי תוספות בניה בבניין זה : 1979/780.06, 1979/780.07.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע לאי עמידה בבניית עמודות שלמות. וכן, יש להשלים "תוכנית צל" לעניין פתרון מיגון כולל לכלל הדירות בבניין זה- לאחר הצגת הרמוניקה מתוקנת יש לקבל אישור ר"צ ולכלול את התכנון בפרסום החוזר. שלביות ביצוע בהתאם לסעיף י"א הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, הבקשה הנוכחית הינה לביצוע בינוי עבור שתי הקומות הנמוכות, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 884.48 מ"ר בהתאם לתוכנית 5585 . בפועל, התוספת נגזרת מנספח הבינוי אשר הבקשה מוגשת עפ"י הנספח ולכן ניתן לאשר. בתוכנית זו קיימת הוראה כי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים. שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה- הבקשה לא הוסיפה שטחי שירות, ולכן מוצע ממ"דים בנוסף לשטחים שנתנה התוכנית, ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מחסנים- מפלס 5.50-

מוצעים 2 מחסנים עבור הדירות שעבורן מוצעת תוספת בניה. תוכנית המחסנים הינה בהתאם לנספח בינוי, אולם יש שינוי בתכנון המוצג- מדרגות בחזית מערבית אשר מאפשרים גישה חיצונית למפלס זה, יש להתאים את השרטוט לנספח הבינוי המאושר, ובהתאם להוראות תוכנית 5585 בסעיף 9 (ח') "ותור תוספת מחסנים תת קרקעיים כמפורט בנספח מס' 3-1 בהתאמה. מודגש כי לא תהיה גישה למחסנים מהדירות שמעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין" מוצגים הורדת קירות של הממ"ד יש להציג ללא חיפוי אבן עם אדמה מסביב. תוכנית קומת קרקע- מפלס 2.80- תוכנית קומה א' מפלס +0.00- בקומות אלו מוצעות תוספות של 2 חדרי שינה ומרפסת גג בחזית צפונית וחדר+ ממ"ד בחזית דרומית. יש לדייק את שרטוט התוספות בתוך תחום קווי הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין". לעניין הממ"ד, המיקום המוצע לא תואם מדיניות של אגף הרישוי ולא כולל "תוכנית צל" ליתר הדירות בבניין זה, יש להתאים את התכנון כפי הערות שפורטו לעיל ולהוסיף "תוכנית צל" אשר תבחן ותאושר ע"י ר"צ, לאחר מכן יהיה נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים. בתוכנית קומה א' מוצגת "תוכנית צל" אשר אין לה כלל ביטוי בקומות התחתונות, יש להציג את התוספות המאושרות בנספח בינוי ועליהם יש להוסיף את התכנון העתידי הפוטנציאלי של מיגון עתידי, כרגע אין מסביר פרוט שיאפשר לבחון באופן ראוי את היתכנות המיגון- יש להשלים. שרטוט גבול המגרש אינו עקבי לאורך הבקשה ולכן בקומות העליונות נראה כי הממ"ד רחוק יותר מגבול המגרש לעומת קומת הקרקע שהממ"ד ממש מוצע בסמיכות לגבול מגרש- יש לתקן בהתאם. בנוסף, מוצעים שינויים בפתחי החלונות בחזית מערבית- השינויים המוצעים מתקבלים בצורה נאה כלפי הרחוב, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6056.00 שהוגש מיום: 20/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי בניין- מוצע ממ"ד מעבר לתוספות הבניה שאישרה התוכנית. בנוסף, השרטוט של קומת הקרקע והפיתוח חורג מעט מקונטור קווי הבניין, יש להציגו בתוך קווי הבניין- החריגה נראית כשגיאה טכנית, יש לתקן. התייחסות לחריגת ממ"ד מקו בניין אחורי-		

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, אחורית, הוגשו חתימות של המבקשים ובעל המעטפות- מעליהם ממוקמות דירות בתתי חלקות 34, 36, ו-37, מבדיקת החתימות נראה כי רק תת חלקה 34 לא חתמו נדרש להציג הסבר והבהרה ע"ג ההרמוניקה לגבי בעלי הזכויות שחתמו ע"מ שיהיה ברור כי התקבלה הסכמתם לתכנון תוכנית צל זו. מדיניות האגף : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם"- התכנון המוצע הינו כלפי רחוב החסידה ואין עמידה בדרישה זו. מבחינת התכנון האופטימלי נראה כי חזית זו הינה המתאימה ביותר, לאחר השלמת השרטוט כנדרש יהיה נדרש לקבל את אישור מנהל האגף למיקום זה. המרחק מגבול החלקה קטנה מאד והקיר הפונה לחלקה הסמוכה מוצע עם פתח- נדרש להקטין את הבליטה המוצעת כפי שצוין לעיל, ממילא המרחק עד גבול מגרש יהיה גדול יותר ולהציע מיקום פתח בחזית הציידית, ע"מ לעמוד בהנחיות אגף הרישוי. בנוסף, יש להציע פתרונות מיגון עבור יתר הדירות בבניין- הבקשה אינה כוללת התייחסות למיגון עתידי ליתר בעלי הזכויות באופן כולל, יש להציג תוכנית צל מלאה ומפורטת בכלל הקומות. לאחר תאום פתרונות מיגון כוללים בבניין יש לקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע ולבצע תקנה 36 ע"מ לידע את בעלי הזכויות בשינוי התכנוני הנדרש. בנוסף, מצוין בסעיף ה' "לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין, תישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר"- יש לבחון את עניין החזיתות בהתאם לכך. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.		
	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5585 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי עבור כל בניין, הבקשה אינה תואמת נספח, לעניין תוספת ממ"ד מעבר לתוספות הבניה שאישרה התוכנית. לא בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6056.00 שהוגש מיום : 20/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי בניין- מוצע ממ"ד מעבר לתוספות הבניה שאישרה התוכנית. בנוסף, השרטוט של קומת הקרקע והפיתוח חורג מעט מקונטר קווי הבניין, יש להציגו בתוך קווי הבניין- החריגה נראית כשגיאה טכנית, יש לתקן. התייחסות לחריגת ממ"ד מקו בניין אחורי- מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, אחורית, הוגשו חתימות של המבקשים ובעל המעטפות- מעליהם ממוקמות דירות בתתי חלקות 34, 36, ו-37, מבדיקת החתימות נראה כי רק תת חלקה 34 לא חתמו נדרש להציג הסבר והבהרה ע"ג ההרמוניקה לגבי בעלי הזכויות שחתמו ע"מ שיהיה ברור כי התקבלה הסכמתם לתכנון תוכנית צל זו. מדיניות האגף : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו.		

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם"- התכנון המוצע הינו כלפי רחוב החסידה ואין עמידה בדרישה זו. מבחינת התכנון האופטימלי נראה כי חזית זו הינה המתאימה ביותר, לאחר השלמת השרטוט כנדרש יהיה נדרש לקבל את אישור מנהל האגף למיקום זה. המרחק מגבול החלקה קטנה מאד והקיר הפונה לחלקה הסמוכה מוצע עם פתח- נדרש להקטין את הבליטה המוצעת כפי שצוין לעיל, ממילא המרחק עד גבול מגרש יהיה גדול יותר ולהציע מיקום פתח בחזית הצידי, ע"מ לעמוד בהנחיות אגף הרישוי. בנוסף, יש להציע פתרונות מיגון עבור יתר הדירות בבניין- הבקשה אינה כוללת התייחסות למיגון עתידי ליתר בעלי הזכויות באופן כולל, יש להציג תוכנית צל מלאה ומפורטת בכלל הקומות. לאחר תאום פתרונות מיגון כוללים בבניין יש לקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע ולבצע תקנה 36 ע"מ לידע את בעלי הזכויות בשינוי התכנוני הנדרש. בנוסף, מצוין בסעיף ה' "לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין, תישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר"- יש לבחון את עניין החזיתות בהתאם לכך. מספר קומות עפ"י תוכנית החלה אין תוספת קומות, לא מבוקש שינוי בסך הקומות הקיימות, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד הינו 38 יח"ד, אין שינוי במספר יח"ד, ניתן לאשר. מרפסת זיז המרפסת המוצעת הינה בהתאם לנספח הבינוי, ניתן לאשר. גובה אין שינוי בגובה מוצע, ל"ר. שלביות ביצוע בהתאם לסעיף י"א הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, הבקשה הנוכחית הינה לביצוע בינוי עבור שתי הקומות הנמוכות, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין אי עמידה		

בשלביות ביצוע. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 884.48 מ"ר בהתאם לתוכנית 5585 . בפועל, התוספת נגזרת מנספח הבינוי אשר הבקשה מוגשת עפ"י הנספח ולכן ניתן לאשר. בתוכנית זו קיימת הוראה כי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים. שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה-הבקשה לא הוסיפה שטחי שירות, ולכן מוצע ממ"דים בנוסף לשטחים שנתנה התוכנית, ניתן לאשר. הוראות כלליות לגבי פרטי הבניין : הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים- מוצג כנדרש. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מחסנים- מפלס 5.50- מוצעים 2 מחסנים עבור הדירות שעבורן מוצעת תוספת בניה. תוכנית המחסנים הינה בהתאם לנספח בינוי, אולם יש שינוי בתכנון המוצג- מדרגות בחזית מערבית אשר מאפשרים גישה חיצונית למפלס זה, יש להתאים את השרטוט לנספח הבינוי המאושר, ובהתאם להוראות תוכנית 5585 בסעיף 9 (ח) "תותר תוספת מחסנים תת קרקעיים כמפורט בנספח מס' 3-1 בהתאמה. מודגש כי לא תהיה גישה למחסנים מהדירות שמעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין" מוצגים הורדת קירות של הממ"ד יש להציג ללא חיפוי אבן עם אדמה מסביב. תוכנית קומת קרקע- מפלס 2.80- תוכנית קומה א' מפלס +0.00- בקומות אלו מוצעות תוספות של 2 חדרי שינה ומרפסת גג בחזית צפונית וחדר+ ממ"ד בחזית דרומית. יש לדייק את שרטוט התוספות בתוך תחום קווי הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין".		

לעניין הממ"ד, המיקום המוצע לא תואם מדיניות של אגף הרישוי ולא כולל "תוכנית צל" ליתר הדירות בבניין זה, יש להתאים את התכנון כפי הערות שפורטו לעיל ולהוסיף "תוכנית צל" אשר תבחן ותאושר ע"י ר"צ, לאחר מכן יהיה נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטים. בתוכנית קומה א' מוצגת "תוכנית צל" אשר אין לה כלל ביטוי בקומות התחתונות, יש להציג את התוספות המאושרות בנספח בינוי ועליהם יש להוסיף את התכנון העתידי הפוטנציאלי של מיגון עתידי, כרגע אין מסביר פרוט שיאפשר לבחון באופן ראוי את היתכנות המיגון- יש להשלים. שרטוט גבול המגרש אינו עקבי לאורך הבקשה ולכן בקומות העליונות נראה כי הממ"ד רחוק יותר מגבול המגרש לעומת קומת הקרקע שהממ"ד ממש מוצע בסמיכות לגבול מגרש- יש לתקן בהתאם. בנוסף, מוצעים שינויים בפתחי החלונות בחזית מערבית- השינויים המוצעים מתקבלים בצורה נאה כלפי הרחוב, ניתן לאשר. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון -חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 17/09/2025. -חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 25/08/2025, "התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי מתאריך 17/06/2025".		
תוספת ממ"דים מחוץ לקו בניין.	12/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
13	יש להטמיע תכנית שפ"ע מעודכנת בהרמוניקה הסופית.
14	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
15	כלכלה אורבנית, לפי הנחיות התב"ע .

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע לאי עמידה בבניית עמודות שלמות.

וכן, יש להשלים "תוכנית צל" לעניין פתרון מיגון כולל לכלל הדירות בבניין זה- לאחר הצגת הרמוניקה מתוקנת יש לקבל אישור ר"צ ולכלול את התכנון בפרסום החוזר.

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף י"א הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, הבקשה הנוכחית הינה לביצוע בינוי עבור שתי הקומות הנמוכות, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע.

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 7347

שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 884.48 מ"ר בהתאם לתוכנית 5585 .

בפועל, התוספת נגזרת מנספח הבינוי אשר הבקשה מוגשת עפ"י הנספח ולכן ניתן לאשר.

בתוכנית זו קיימת הוראה כי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה- הבקשה לא הוסיפה שטחי שירות, ולכן מוצע ממ"דים בנוסף לשטחים שנתנה התוכנית, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מחסנים- מפלס 5.50-

מוצעים 2 מחסנים עבור הדירות שעבורן מוצעת תוספת בניה.

תוכנית המחסנים הינה בהתאם לנספח בינוי, אולם יש שינוי בתכנון המוצג- מדרגות בחזית מערבית אשר מאפשרים גישה חיצונית למפלס זה, יש להתאים את השרטוט לנספח הבינוי המאושר, ובהתאם להוראות תוכנית 5585 בסעיף 9 (ח) "תותר תוספת מחסנים תת קרקעיים כמפורט בנספח מס' 1-3 בהתאמה. מודגש כי לא תהיה גישה למחסנים מהדירות שמעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבניין"

מוצגים הורדת קירות של הממ"ד יש להציג ללא חיפוי אבן עם אדמה מסביב.

תוכנית קומת קרקע- מפלס 2.80- תוכנית קומה א' מפלס +0.00-

בקומות אלו מוצעות תוספות של 2 חדרי שינה ומרפסת גג בחזית צפונית וחדר+ ממ"ד בחזית דרומית.

יש לדייק את שרטוט התוספות בתוך תחום קווי הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין".

לעניין הממ"ד, המיקום המוצע לא תואם מדיניות של אגף הרישוי ולא כולל "תוכנית צל" ליתר הדירות בבניין זה, יש להתאים את התכנון כפי הערות שפורטו לעיל ולהוסיף "תוכנית צל" אשר תבחן ותאושר ע"י ר"צ, לאחר מכן יהיה נדרש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים.

בתוכנית קומה א' מוצגת "תוכנית צל" אשר אין לה כלל ביטוי בקומות התחתונות, יש להציג את התוספות המאושרות בנספח בינוי ועליהם יש להוסיף את התכנון העתידי הפוטנציאלי של מיגון עתידי, כרגע אין מסביר פרוט שיאפשר לבחון באופן ראוי את היתכנות המיגון- יש להשלים.

שרטוט גבול המגרש אינו עקבי לאורך הבקשה ולכן בקומות העליונות נראה כי הממ"ד רחוק יותר מגבול המגרש לעומת קומת הקרקע שהממ"ד ממש מוצע בסמיכות לגבול מגרש- יש לתקן בהתאם.

בנוסף, מוצעים שינויים בפתחי החלונות בחזית מערבית- השינויים המוצעים מתקבלים בצורה נאה כלפי הרחוב, ניתן לאשר.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6056.00 שהוגש מיום: 20/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי בניין- מוצע ממ"ד מעבר לתוספות הבניה שאישרה התוכנית.

בנוסף, השרטוט של קומת הקרקע והפיתוח חורג מעט מקונטור קווי הבניין, יש להציגו בתוך קווי הבניין- החריגה נראית כשגיאה טכנית, יש לתקן.

התייחסות לחריגת ממ"ד מקו בניין אחורי-

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית דרומית, אחורית, הוגשו חתימות של המבקשים ובעל המעטפות- מעליהם ממוקמות דירות בתתי חלקות 34, 36, ו-37, מבדיקת החתימות נראה כי רק תת חלקה 34 לא חתמו נדרש להציג הסבר והבהרה ע"ג ההרמוניקה לגבי בעלי הזכויות שחתמו ע"מ שיהיה ברור כי התקבלה הסכמתם לתכנון תוכנית צל זו.

מדיניות האגף:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו.

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר.

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם"- התכנון המוצע הינו כלפי רחוב החסידה ואין עמידה בדרישה זו.

מבחינת התכנון האופטימלי נראה כי חזית זו הינה המתאימה ביותר, לאחר השלמת השרטוט כנדרש יהיה נדרש לקבל את אישור מנהל האגף למיקום זה.

המרחק מגבול החלקה קטנה מאד והקיר הפונה לחלקה הסמוכה מוצע עם פתח- נדרש להקטין את הבליטה המוצעת כפי שצוין לעיל, ממילא המרחק עד גבול מגרש יהיה גדול יותר ולהציע מיקום פתח בחזית הצידיית, ע"מ לעמוד בהנחיות אגף הרישוי.

בנוסף, יש להציע פתרונות מיגון עבור יתר הדירות בבניין- הבקשה אינה כוללת התייחסות למיגון עתידי ליתר בעלי הזכויות באופן כולל, יש להציג תוכנית צל מלאה ומפורטת בכלל הקומות.

לאחר תאום פתרונות מיגון כוללים בבניין יש לקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע ולבצע תקנה 36 ע"מ לידע את בעלי הזכויות בשינוי התכנוני הנדרש.

בנוסף, מצוין בסעיף ה' "לא תהא חריגה במעטפת החיצונית של הבניין, תישמר חזית הבניין מבחינה אדריכלית בהתאם להנחיות מהנדס העיר"- יש לבחון את עניין החזיתות בהתאם לכך.

יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1981/0261.10</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צחור אוריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אנטיגנוס 24, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד טוריות, בכל קומה.

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה בקומה א' ותוספת בקומה ב'.

סך הכל שטח הדירה הינו 115.99 מ"ר. התוספת כוללת שינויים בחלוקה פנימית כולל הרחבה קטנה בקומה א' ותוספת קומה מעל כהרחבה לדירה.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1981/261.09- היתר בניה שהופק לאחרונה, 1981/261.08- היתר בניה שהופק לאחרונה, 1981/261.07- בקשה של חידוש היתר לבקשה מס' 1981/261.06, 1981/261.05, 1981/261.04, 1981/261.03, 1981/261.02, 1979/647.00.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 7, סה"כ קיימים 8 תתי חלקות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה כוללת חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול. המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן לאשר. ע"ב מציג תוכניות צל ליתר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734. כיוון שהבינוי העיקרי לדירה זו בוצע בהיתר מס' 1981/261.00 לא ראוי לדרוש את כלל הבינוי העתידי לכל הבניין, עיקר הבקשה הינה לתוספת ע"ג הגג בהתאם לבינוי מאושר לדירה בקיר משותף, בינוי שאושר בבקשה מס' 1981/261.06, ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקשים תוספת שטח עיקרי בשיעור של 2.98 מ"ר, שטח זה אושר בעבר כמרפסת סגורה, וכעת מוצע לסגור את חלקה השמאלי ולצרפו לשטח הבית, כחדר שירותים עבור יחידת הורים. בנוסף, מוצע לבטל חדר ולהופכו למהלך מדרגות עבור גישה לקומה החדשה, ותוספת קיר פנימי- ניתן לאשר את השינויים הללו. בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.23 מ"ר, מרפסת זו מחושבת כ"שטח עיקרי" מסל הזכויות המותרות לדירה זו- יש לתקן ולהציג את חישוב המרפסת כ"קוד" מרפסת זיז.

קיימות מס' מרפסות בחזית הדרומית, כך שהמרפסת לא פוגעת בעיצוב החזית, מה גם שהיא מופיעה בהיתר הקודם שבו אושרה בעבר תוספת לדירה, ניתן לאשר את המרפסת. יש להוסיף חתך באזור המרפסת על מנת שניתן יהיה להבין יותר את ביצועה כולל הקירוי שמתוכנן ע"י גג הבניין. תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.58 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. חדר אחד מתוך החדרים המוצעים הינו חדר מחוץ, ניתן לאשר. בנוסף, החזית המערבית של התוספת נראית סמוכה מידי לקיר דירת השכן, נראה כי המרווח קטן יותר מהקומה הקיימת, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי, ובמידת הצורך, יש לשקול מיקום מרוחק יותר לחלון החדש ביחס לחלון של השכן שקיים בפועל. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 2734. קווי בניין	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/6979 שהוגש מיום : 23/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים המסומנים הם 3 מ' ו- 2 מ', סומנו מרחקי קווי בניין בהתאם למדיניות אגף הרישוי. יש להתאים את השרטוט ולהציג את הבניה בתחום המרחק הנדרש. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, בוקשה על כך הקלה, ופורסמה הקלה לניוד זכויות המותרות עפ"י תב"ע לקומה זו, ניתן לאשר. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', גובה מירבי של התוספת הינו 9.95 מ', בהתאם לגובה קיים בדירת השכן, וכן, בוקשה הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של עד 95 ס"מ, ניתן לאשר. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן מסותתת במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן מסותתת בפועל ברוב הבניין, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה כוללת חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול.		

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן לאשר. ע"ב מציג תוכניות צל ליתר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734. כיוון שהבינוי העיקרי לדירה זו בוצע בהיתר מס' 1981/261.00 לא ראוי לדרוש את כלל הבינוי העתידי לכל הבינוי, עיקר הבקשה הינה לתוספת ע"ג הגג בהתאם לבינוי מאושר לדירה בקיר משותף, בינוי שאושר בבקשה מס' 1981/261.06, ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקשים תוספת שטח עיקרי בשיעור של 2.98 מ"ר, שטח זה אושר בעבר כמרפסת סגורה, וכעת מוצע לסגור את חלקה השמאלי ולצרפו לשטח הבית, כחדר שירותים עבור יחידת הורים. בנוסף, מוצע לבטל חדר ולהופכו למהלך מדרגות עבור גישה לקומה החדשה, ותוספת קיר פנימי- ניתן לאשר את השינויים הללו. בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.23 מ"ר, מרפסת זו מחושבת כ"שטח עיקרי" מסל הזכויות המותרות לדירה זו- יש לתקן ולהציג את חישוב המרפסת כ"קוד" מרפסת זיז. קיימות מס' מרפסות בחזית הדרומית, כך שהמרפסת לא פוגעת בעיצוב החזית, מה גם שהיא מופיעה בהיתר הקודם שבו אושרה בעבר תוספת לדירה, ניתן לאשר את המרפסת. יש להוסיף חתך באזור המרפסת על מנת שניתן יהיה להבין יותר את ביצועה כולל הקירוי שמתוכנן ע"י גג הבינוי. תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.58 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. חדר אחד מתוך החדרים המוצעים הינו חדר מחוזק, ניתן לאשר. בנוסף, החזית המערבית של התוספת נראית סמוכה מידי לקיר דירת השכן, נראה כי המרווח קטן יותר מהקומה הקיימת, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי, ובמידת הצורך, יש לשקול מיקום מרוחק יותר לחלון החדש ביחס לחלון של השכן שקיים בפועל. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 7, סה"כ קיימים 8 תתי חלקות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 11/02/2025, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 12/04/2025, "הוגשה התחייבות שהכניסה לעבודה לא תהיה מהשצפי"ס הסמוכים ושהם לא יפגעו במהלך הבניה.		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א"י"י לקומה ב"י"י הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 95 ס"מ מעבר ל-9 מ"י"י המותרים	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

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

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה כוללת חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שיוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.

הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול.

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן לאשר.

ע"ב מציג תוכניות צל ליתר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734.

כיוון שהבינוי העיקרי לדירה זו בוצע בהיתר מס' 1981/261.00 לא ראוי לדרוש את כלל הבינוי העתידי לכל הבניין, עיקר הבקשה הינה לתוספת ע"ג הגג בהתאם לבינוי מאושר לדירה בקיר משותף, בינוי שאושר בבקשה מס'

1981/261.00, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א' מפלס +3.00

במפלס זה מבוקשים תוספת שטח עיקרי בשיעור של 2.98 מ"ר, שטח זה אושר בעבר כמרפסת סגורה, וכעת מוצע לסגור את חלקה השמאלי ולצרפו לשטח הבית, כחדר שירותים עבור יחידת הורים.

בנוסף, מוצע לבטל חדר ולהופכו למהלך מדרגות עבור גישה לקומה החדשה, ותוספת קיר פנימי- ניתן לאשר את השינויים הללו.

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.23 מ"ר, מרפסת זו מחושבת כ"שטח עיקרי" מסל הזכויות המותרות לדירה זו- יש לתקן ולהציג את חישוב המרפסת כ"קוד" מרפסת זיז.

קיימות מס' מרפסות בחזית הדרומית, כך שהמרפסת לא פוגעת בעיצוב החזית, מה גם שהיא מופיעה בהיתר הקודם שבו אושרה בעבר תוספת לדירה, ניתן לאשר את המרפסת.

יש להוסיף חתך באזור המרפסת על מנת שניתן יהיה להבין יותר את ביצועה כולל הקירוי שמתוכנן ע"י גג הבניין.

תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 34.58 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 3 חדרים שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה.

חדר אחד מתוך החדרים המוצעים הינו חדר מחוץ, ניתן לאשר.

בנוסף, החזית המערבית של התוספת נראית סמוכה מידי לקיר דירת השכן, נראה כי המרווח קטן יותר מהקומה הקיימת, יש להציג הסבר לבוחנת הרישוי, ובמידת הצורך, יש לשקול מיקום מרוחק יותר לחלון החדש ביחס לחלון של השכן שקיים בפועל.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1976/0579.01</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש במעטפות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פתאל אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

נהוראי 2, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	192	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8813	תחילת תוקף	11/02/2005	192	אזור מגורים 2	1118

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

מבוקש בבקשה הוספת מעטפת אשר אושרה בהיתר מס 2005/343.1.

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 5 קומות, ו- 2 כניסות.

הבקשה מציגה תוספת בניה עבור משי' פתאל.

תוספת הבניה המבוקשת במפלס +0.00 תוספת חדר עיקרי בשטח של 15.69 מ"ר וממ"ד 58.12 מ"ר בחזית

דרומית, אחורית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 149.

"הקלה בבניית ממד מחוץ לקווי בניה"

"הקלה נספח בינוי בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות 05/08/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה זו שימוש במעטפת אשר אושרה בתיק 2005/343.1 הבקשה נבדקה ומובאת לוועדה לאישור. הבקשה תועבר לגורמים לאחר תיקון הערות ע"ג ההרמוניקה a. הערות חשובות : עפ"י סעיף 9ה "הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין ע"ג התוספת המוצעת כדוג' הקיים
23/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8813 תחילת תוקף : 11/02/2005

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 8813 תחילת תוקף 11/02/2005 (אזור מגורים 2). תקנות התכנון והבניה. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סטייה ניכרת: תוכנית 8813 אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: תוכנית 8813 כוללת נספח בינוי, נספח שותק- מחייב. מוצעת תוספת שטח עיקרי בחזית הדרומית אשר תואמת לנספח הבינוי ראה המשך הסבר בסעיף שטחים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/7100 שהוגש מיום: 01/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני תופסת השטח עיקרי בתחום קוויי הבניין ניתן לאשר. הממ"ד המוצעת אינו בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע, הממ"ד המבוקש חורג מקו בניין אחורי, דרומי פורסמה הקלה "הקלה בבניית ממד מחוץ לקווי בניה"- ניתן לאשר. המוצע אושר כמעטפת בתיק מס 2005/343.1 - ניתן לאשר. ממ"דים: אושרה עמודת ממ"דים בתיק 2005/343.1, בחזית דרומית, אחורית כאשר הדייר בקומת הקרקע אושרה לו מעטפת בבקשה זו הדייר רוצה לעשות שימוש במעטפת שאושרה בתיק זה- ניתן לאשר.		

מספר קומות : מס' הקומות המירבי 5 קומות - אין שינוי במספר הקומות, ניתן לאשר. מספר יח"ד : מס' יח"ד מירבי הינו 16 יח"ד, אין שינוי במס' יח"ד, ניתן לאשר. גובה : גובה מירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1, אין שינוי בגובה הקיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע : התוכנית 8813 כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע, סעיף ו' : " הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"- בוקשה הקלה "הקלה נספח בינוי בניה שלא בהינף אחד"- ניתן לאשר שטחי בניה : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 8813 22.1116 מ"ר עבור שימושים עיקריים- התוכנית לא חילקה את סך השטחים עבור כל דייר אלא קונטור הבניה המוצעת מופיעה בנספח הבינוי- המבוקש תואם לקונטור התוספת המאושרת, סה"כ השטח העיקרי עפ"י קונטור בנספח הבינוי 15.58 מ"ר המוצע הינו 15.69 מ"ר- ניתן לאשר. מוצעת תוספת ממ"ד בגודל של כ- 12.58 ברוטו שניתן לבקש מכוח תקנות המיגון- הממ"ד הינו 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר את הבניה. הערות חשובות : עפ"י סעיף 9ה "הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין ע"ג התוספת המוצעת כדוג' הקיים		

תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 23/10/2025 ע"י אדלר שירה. אגף שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 08/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
הקלה בבניית ממד מחוץ לקווי בניה הקלה נספח בינוי בניה שלא בהינף אחד	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה זו שימוש במעטפת אשר אושרה בתיק 2005/343.1 הבקשה נבדקה ומובאת לוועדה לאישור.

הבקשה תועבר לגורמים לאחר תיקון הערות ע"ג ההרמוניקה a.

הערות חשובות :

עפ"י סעיף 9 ה"הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין ע"ג התוספת המוצעת
כדוג' הקיים

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2013/0427.03</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול היתר בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זחאיקה מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל בקרי סאמר
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבו רביע 27 , ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
א9450	תחילת תוקף	13/07/2012			
א9450	תחילת תוקף	13/07/2012			
א9450	תחילת תוקף	13/07/2012			
א9450	תחילת תוקף	13/07/2012			
א9450	תחילת תוקף	13/07/2012			

תאור הבקשה

פיצול היתר

מס בקשה 2013/427.3 פיצול בניין 1 מתוך 3 בניינים.

הבקשה הינה 27 אבו רביע, ג'בל אלמוקבר, ירושלים .

פיצול ההיתר הינו פיצול עבור היתר 2013/427 - הכשרת בניה ובניה חדשה סה"כ 15 יח"ד חדשות.

תב"ע החלה הינה א'9450

כעת מבקשים פיצול היתר ללא תוספת שטח וללא שינויים.

הבקשה לפיצול הינה עבור בניין מס 1 מתוך 3 בניינים המוצעים בהיתר 2013/427.

מידע קודם

מתאריך	
הבקשה מובאת לדחייה כיוון שההיתר אינו בתוקף וכן יש לבצע הריסות עפ"י הוראות התכנית שלא בוצעו ראה פירוט מטה. תוקף היתר : הופק היתר בתאריך 18/03/2018 פקיעת תוקף היתר ב- 17/03/2021 - חשוב לציין לגבי תוקף ההיתר שכבר עברו 6 שנים ולא ניתן לחדש לכן אין אפשרות לבצע פיצול היתר. סטיה ניכרת : עפ"י תוכנית סעיף 6.14 חלה סטיה ניכרת לעניין גובה, מס יח"ד, קווי בניין, מס קומות ומהוראות בסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. עפ"י התכנית החלה סעיף 6.16 כל המסומן להריסה ייהרס כפי מצוין בהוראות ומסמכי התכנית- יש להרוס את כל המסומן להריסה הוראות הריסה עפ"י התכנית החלה הינם " הקירות המסומנים בתשריטנספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה חפירה ראשונית\העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה". פיקוח : מצרפת תיעוד מאגף הפיקוח "בפגישה עם הבן של בעלי ההיתר הוסכם כי מדובר בהיתר ל 3 בניינים שקיימת מחלוקת בין האחים שניהם מעל גיל 70 הנ"ל התחייב לפעול להריסת חלק מהמבנים אשר סומנו להריסה בהיתר הבניה המקורי תוך 10 ימים וכשיסיים ישלח תמונות כמו כן הנ"ל התחייב למסור תצהיר ובו יפעל לפיצול היתר הבניה לשני מגרשים בכדי שיוכל להתקדם לתעודת גמר	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

כמו כן נאמר על ידי הפיקוח שבמידה ולא יעמדו בתנאים הכתובים מעלה נפעל בכל הכלים העומדים לרשותנו השיחה בהתקיימה בנוכחות גלעד" עפ"י התמונות ושתרשומת מאגף הפיקוח, בשטח הבניין המבוקש לפיצול היתר נראה כי בניין 3 בנוי בשטח אך לא קיבל מהפיקוח טופס 4 כיוון שאינו עומד בהוראות התכנית לעניין הריסת עבירות הבניה. חתימת הפיקוח מיותר לבקש בשלב זה היות ולא ניתן לאשר את הפיצול.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9450א תחילת תוקף : 13/07/2012 ייעוד הקרקע : תוקף היתר : הופק היתר בתאריך 18/03/2018 פקיעת תוקף היתר ב- 17/03/2021 - חשוב לציין לגבי תוקף ההיתר שכבר עברו 6 שנים ולא ניתן לחדש לכן אין אפשרות לבצע פיצול היתר. שלביות ביצוע : עפ"י תוכנית סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - פורסמה הקלה בקבלת ההיתר בתיק מס 2013/427. "בנוסף למפורט לעיל, הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המבוצעת בבניינים האחרים שבתכנית" בהיתר מס 2013/427 פורסמה הקלה לשלביות ביצוע. סטיה ניכרת : עפ"י תוכנית סעיף 6.14 חלה סטיה ניכרת לעניין גובה, מס יח"ד,	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין, מס קומות ומהוראות בסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. עפ"י התכנית החלה סעיף 6.16 כל המסומן להריסה ייהרס כפי מצוין בהוראות ומסמכי התכנית- יש להרוס את כל המסומן להריסה הוראות הריסה עפ"י התכנית החלה הינם " הקירות המסומנים בתשריטאנספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשונית/העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה". פיקוח : מצרפת תיעוד מאגף הפיקוח "בפגישה עם הבן של בעלי ההיתר הוסכם כי מדובר בהיתר ל 3 בניינים שקיימת מחלוקת בין האחים שניהם מעל גיל 70 הנ"ל התחייב לפעול להריסת חלק מהמבנים אשר סומנו להריסה בהיתר הבניה המקורי תוך 10 ימים וכשיסיים ישלח תמונות כמו כן הנ"ל התחייב למסור תצהיר ובו יפעל לפיצול היתר הבניה לשני מגרשים בכדי שיוכל להתקדם לתעודת גמר כמו כן נאמר על ידי הפיקוח שבמידה ולא יעמדו בתנאים הכתובים מעלה נפעל בכל הכלים העומדים לרשותנו השיחה בהתקיימה בנוכחות גלעד" עפ"י התמונות ושתרשומת מאגף הפיקוח, בשטח הבניין המבוקש לפיצול היתר נראה כי בניין 3 בנוי בשטח אך לא קיבל מהפיקוח טופס 4 כיוון שאינו עומד בהוראות התכנית לעניין הריסת עבירות הבניה. חתימת הפיקוח מיותר לבקש בשלב זה היות ולא ניתן לאשר את הפיצול.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

הבקשה מובאת לדחייה כיוון שההיתר אינו בתוקף וכן יש לבצע הריסות עפ"י הוראות התכנית שלא בוצעו ראה פירוט מטה.

תוקף היתר :

הופק היתר בתאריך 18/03/2018 פקיעת תוקף היתר ב- 17/03/2021 חשוב לציין לגבי תוקף ההיתר שכבר עברו 6 שנים ולא ניתן לחדש לכן אין אפשרות לבצע פיצול היתר.

סטיה ניכרת :

עפ"י תוכנית סעיף 6.14 חלה סטיה ניכרת לעניין גובה, מס יח"ד, קווי בניין, מס קומות ומהוראות בסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה.

עפ"י התכנית החלה סעיף 6.16 כל המסומן להריסה ייהרס כפי מצוין בהוראות ומסמכי התכנית- יש להרוס את כל המסומן להריסה

הוראות הריסה עפ"י התכנית החלה הינם " הקירות המסומנים בתשריטנספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשונית/העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה".

פיקוח :

מצרפת תיעוד מאגף הפיקוח

"בפגישה עם הבן של בעלי ההיתר

הוסכם כי מדובר בהיתר ל 3 בניינים שקיימת מחלוקת בין האחים שניהם מעל גיל 70

הנ"ל התחייב לפעול להריסת חלק מהמבנים אשר סומנו להריסה בהיתר הבניה המקורי

תוך 10 ימים וכשיסיים ישלח תמונות

כמו כן הנ"ל התחייב למסור תצהיר ובו יפעל לפיצול היתר הבניה לשני מגרשים בכדי שיוכל להתקדם לתעודת גמר

כמו כן נאמר על ידי הפיקוח שבמידה ולא יעמדו בתנאים הכתובים מעלה נפעל בכל הכלים העומדים לרשותנו השיחה בהתקיימה בנוכחות גלעד"

עפ"י התמונות ושתרשומת מאגף הפיקוח, בשטח הבניין המבוקש לפיצול היתר נראה כי בניין 3 בנוי בשטח אך לא קיבל מהפיקוח טופס 4 כיוון שאינו עומד בהוראות התכנית לעניין הריסת עבירות הבניה.

חתימת הפיקוח מיותר לבקש בשלב זה היות ולא ניתן לאשר את הפיצול.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0521.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בכיראת דלאל
עורך הבקשה	אדריכל אבו ערפה חליל
מתכנן השלד	גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מוסעב בן עומיר סמטה 3 , צור באהר מוסעב
בן עומיר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור בהאר, רחוב מוסעב עומיר סמטה 3.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן שלוש מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק בגין :

"הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע."

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 22/04/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	
	לעניין שטח מירבי לבניין מעל 600 מ"ר וכן לעומק מרפסות מעל 1.20 מ' המותרים.	
	להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :	
	שטחי בניה	
	ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :	
	"אחוזי הבניה יהיו 70% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".. <td></td>	
	שטח עיקרי-	
	שטח החלקה : 753 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י : $527.1 = 70\% \times 753$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.	
	ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 521.96 מ"ר.	
	*טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לחשב את שטחי המרפסות המסומנות בהרמוניקה בקוד כחול (שטח עיקרי).	
	לאחר חישוב שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי, יש לוודא כי הבקשה עומדת בשטח העיקרי המותר.	

כמו כן, יש לחשב את שטח היציאה למרפסת כשטח עיקרי. (כמפורט בהרמוניקה) שטח מירבי לבנין ע"פ סעיף 9.9 ו' : שטח מירבי לבנין לא יעלה על 600 מ"ר- לא עומדים בדרישה לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. מחסן- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 5 מחסנים בשטח כולל של כ- 27.65 מ"ר. טרם ניתן לבחון עמידה בשטח המותר למחסנים, מאחר ולא חושבו כלל השטחים העיקריים בבקשה. (כמפורט בסעיף שטחי בניה) כמו כן, גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. חניה- לפי סעיף 9א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 3.00- עבור 5 מ"ח. יש להציג את מיקום החניות כפי שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה. תכסית לפי סעיף 9ג' : "תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו..." לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית בהרמוניקה.		

מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מוצעות המרפסות כדלקמן : מפלס ± 0.00, קומת קרקע חזית מזרחית- מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 מ'. אורך החזית- 14.20 מ'. יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול. מפלס +3.38, קומה א' חזית מזרחית- מרפסת זיז בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 מ'. אורך החזית- 14.20 מ'. חזית צפונית, דירה מס' 3- מרפסת זיז בשטח של כ- 4.62 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך המרפסת- 3.30 אורך החזית- 25 מ'. חזית צפונית, דירה מס' 4- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 4.62 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך המרפסת- 3.30		

אורך החזית- 25 מ'. יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול. חזית מערבית-מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 אורך החזית- 11 מ'. יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול. מפלס +6.76, קומה א' חזית מערבית-מרפסת זיז בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 אורך החזית- 11 מ'. חזית צפונית- מרפסת זיז בשטח של כ- 4.62 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך המרפסת- 3.30 אורך החזית- 25 מ'. לסיכום : אורך המרפסות המוצעות אינו חורג מ- 50% מאורך החזית, אך עומק המרפסות חורג מהמותר לפי הוראות התכנית. לפיכך, יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' / לחלופין פרסום הקלה בגין : עומק מרפסות מעל המותר בתב"ע. הוראות בניה		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת.." "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה וע"ג הגדרות בהרמוניקה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 08/06/2025 ע"י אלגרבל טליה - התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה ברישוי מתאריך 30/10/2024. בקומת מרתף מתוכנן חלל טכני - מדובר בחדר מונים בלבד. לא מתוכנן חדר שנאים בהיתר זה. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 11/12/2025 ע"י ענבל כהנה. -" סקר העצים אושר . הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 3,702.44 ₪" אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 28/09/2025 ע"י שני מזרחי- 5 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י גוייכמן נילי - ניתנה חו"ד ע"י בתאל ב 04/11/2025 אין התנגדות לתכנית מוצע 5 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק תנאי להוצאת היתר - קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך גישה . x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f#x200f התקבל		

אישור בתאריך#x200f21/04/2025#x200f ע"י . yehezkel_1 יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. *הבקשה המקוונת הושלמה בתאריך 04/12/2024 ועל כן ניתן לאפשר הקלות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/6068.00 בתאריך 14/07/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2302א ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4 " לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ב' : "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לחניה ומחסנים. המוצע עומד במותר. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.5 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה הרצפה העליונה בגג המבנה : 10.14 מ'. המוצע עומד בגובה המותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 5 יח"ד. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 70% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי-		

שטח החלקה : 753 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י : $527.1 = 70\% \times 753$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 521.96 מ"ר. *טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לחשב את שטחי המרפסות המסומנות בהרמוניקה בקוד כחול (שטח עיקרי). לאחר חישוב שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי, יש לוודא כי הבקשה עומדת בשטח העיקרי המותר. כמו כן, יש לחשב את שטח היציאה למרפסת כשטח עיקרי. (כמפורט בהרמוניקה) שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 361.77 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 5 מחסנים בשטח כולל של כ- 27.65 מ"ר. טרם ניתן לבחון עמידה בשטח המותר למחסנים, מאחר ולא חושבו כלל השטחים העיקריים בבקשה. (כמפורט בסעיף שטחי בניה) כמו כן, גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. חניה- לפי סעיף 9א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 3.00- עבור 5 מ"ח. יש להציג את מיקום החניות כפי שאושר ע"י מחלקת הסדרי		

תנועה. ממ"ד עפ"י סעיף 9א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית הדרומית עבור 5 יח"ד. כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 13.41 מ"ר בעמודה המזרחית- דרומית. -ו16.47 מ"ר בעמודה הדרומית-מערבית. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. תכסית לפי סעיף 9ג': "תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו..." לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית בהרמוניקה. שטח מירבי לבנין ע"פ סעיף 9ו': שטח מירבי לבנין לא יעלה על 600 מ"ר- לא עומדים בדרישה לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה. מס' בניינים במגרש לפי סעיף 9ז'2: "במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר תותר בנית יותר מבניין אחד" הבקשה מציעה הקמת בניין אחד במגרש. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9י': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע"... פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע"- אין מניעה לאשר את ההקלה.		

מרפסות		
עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מוצעות המרפסות כדלקמן : מפלס ± 0.00, קומת קרקע חזית מזרחית- מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 מ'. אורך החזית- 14.20 מ'. יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.		
מפלס +3.38, קומה א' חזית מזרחית- מרפסת זיז בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 מ'. אורך החזית- 14.20 מ'.		
חזית צפונית, דירה מס' 3- מרפסת זיז בשטח של כ- 4.62 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך המרפסת- 3.30 אורך החזית- 25 מ'.		
חזית צפונית, דירה מס' 4- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 4.62 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך המרפסת- 3.30		

אורך החזית- 25 מ'. יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול. חזית מערבית-מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 אורך החזית- 11 מ'. יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול. מפלס +6.76, קומה א' חזית מערבית-מרפסת זיז בשטח של כ- 6.02 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך המרפסת- 4.30 אורך החזית- 11 מ'. חזית צפונית- מרפסת זיז בשטח של כ- 4.62 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך המרפסת- 3.30 אורך החזית- 25 מ'. לסיכום : אורך המרפסות המוצעות אינו חורג מ- 50% מאורך החזית, אך עומק המרפסות חורג מהמותר לפי הוראות התכנית. לפיכך, יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' / לחלופין פרסום הקלה בגין : עומק מרפסות מעל המותר בתב"ע. הוראות בניה		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת..." "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת..." יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה וע"ג הגדרות בהרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14 ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח"..." אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 08/06/2025 ע"י אלגרבל טליה - התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה ברישוי מתאריך 30/10/2024. בקומת מרתף מתוכנן חלל טכני - מדובר בחדר מונים בלבד. לא מתוכנן חדר שנאים בהיתר זה. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 11/12/2025 ע"י ענבל כהנא. -" סקר העצים אושר . הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 3,702.44 ₪ אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 28/09/2025 ע"י שני מזרחי- 5 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י גוייכמן נילי - ניתנה חו"ד ע"י בתאל ב 04/11/2025 אין התנגדות לתכנית מוצע 5 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנית סרוקה		

בארכיב אופטי של התיק תנאי להוצאת היתר - קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך גישה . x200f#x200f# - שפייע - x200f#x200f# התקבל אישור בתאריך x200f#x200f# 21/04/2025 עיי' yehezkel_1 יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה	14
	קבלת החלטת מחלקת דרכים סופית בנושא ביצוע דרך גישה ותיאום מיקום הגדר .	15
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	16
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	17
	רישום התצ"ר.	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

לעניין שטח מירבי לבנין מעל 600 מ"ר וכן לעומק מרפסות מעל 1.20 מ' המותרים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

"אחוזי הבניה יהיו 70% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" ..

שטח עיקרי-

שטח החלקה : 753 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י : $527.1 = 70\% \times 753$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 521.96 מ"ר.

*טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לחשב את שטחי המרפסות המסומנות בהרמוניקה בקוד כחול (שטח עיקרי).

לאחר חישוב שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי, יש לוודא כי הבקשה עומדת בשטח העיקרי המותר.

כמו כן, יש לחשב את שטח היציאה למרפסת כשטח עיקרי. (כמפורט בהרמוניקה)

שטח מירבי לבנין

ע"פ סעיף 9.9 : שטח מירבי לבנין לא יעלה על 600 מ"ר- לא עומדים בדרישה לפיכך יש לפרסם הקלה מתאימה.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי" ..

הבקשה מציעה 5 מחסנים בשטח כולל של כ- 27.65 מ"ר.

טרם ניתן לבחון עמידה בשטח המותר למחסנים, מאחר ולא חושבו כלל השטחים העיקריים בבקשה. (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

כמו כן, גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

חניה-

לפי סעיף 9א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-
ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 3.00- עבור 5 מ"ח.
יש להציג את מיקום החניות כפי שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

תכסית

לפי סעיף 9ג': "תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו..."
לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית בהרמוניקה.

מרפסות

עפ"י סעיף 13 12: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מוצעות המרפסות כדלקמן:

מפלס ± 0.00 , קומת קרקע

חזית מזרחית- מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30 מ'.

אורך החזית- 14.20 מ'.

יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.

מפלס +3.38, קומה א'

חזית מזרחית- מרפסת זיו בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30 מ'.

אורך החזית- 14.20 מ'.

חזית צפונית, דירה מס' 3- מרפסת זיו בשטח של כ- 4.62 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך המרפסת- 3.30

אורך החזית- 25 מ'.

חזית צפונית, דירה מס' 4- מרפסת זיו מקורה בשטח של כ- 4.62 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך המרפסת- 3.30

אורך החזית- 25 מ'.

יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.

חזית מערבית-מרפסת זיו מקורה בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30

אורך החזית- 11 מ'.

יש לחשב את שטח המרפסת המקורה- כשטח עיקרי, בקוד כחול.

מפלס +6.76, קומה א'

חזית מערבית-מרפסת זיו בשטח של כ- 6.02 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך המרפסת- 4.30

אורך החזית- 11 מ'.

חזית צפונית- מרפסת זיז בשטח של כ- 4.62 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך המרפסת- 3.30

אורך החזית- 25 מ'.

לסיכום : אורך המרפסות המוצעות אינו חורג מ- 50% מאורך החזית, אך עומק המרפסות חורג מהמותר לפי הוראות התכנית.

לפיכך, יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' / לחלופין פרסום הקלה בגין : עומק מרפסות מעל המותר בתב"ע.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-

"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת.."

"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת..

יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה וע"ג הגדרות בהרמוניקה.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 08/06/2025 ע"י אלגרבל טליה - התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה ברישוי מתאריך 30/10/2024.

בקומת מרתף מתוכנן חלל טכני - מדובר בחדר מונים בלבד. לא מתוכנן חדר שנאים בהיתר זה.

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. "

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 11/12/2025 ע"י ענבל כהנה. - " סקר העצים אושר .
הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 3,702.44 ₪"

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 28/09/2025 ע"י שני מזרחי- 5 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י גוייכמן נילי - ניתנה חו"ד ע"י בתאל
ב 04/11/2025

אין התנגדות לתכנית

מוצע 5 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק

תנאי להוצאת היתר -

קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך גישה .

x200f#x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f#x200f# התקבל אישור בתאריך x200f#x200f#
21/04/2025#x200f ע"י yehezkel_l .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1998/0642.07</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, תוספת מרפסות, ממ"דים וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וויל דבורה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	47

כתובת האתר

מרגלית 304, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	62	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2227א	תחילת תוקף	01/11/1979			
4200	תחילת תוקף	07/05/1992			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

קיימים היתרים בחלקה למרפסות מאושרות ואף רואים ב-gis שאכן קיימות מרפסות בנויות אך עורך הבקשה לא מציג זאת ע"ג התכניות המוצעות בבקשה יש להציג כנדרש- יש לבצע רשימת היתרים המאושרים בחלה ולהציג ע"ג התכניות את המרפסות הבנויות.

מהות הבקשה :

מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש

מוצע במפלס 3.00+ משי יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות.

מוצע במפלס +3.00 דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש.

מוצע במפלס +0.27 דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש.

מוצע במפלס +3.27 מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד.

מוצע במפלס +6.00 מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד.

מוצע במפלס +6.27 מש' כהן בר דוד מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד.

מוצע במפלס +6.27 מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות.

מוצע במפלס +9.00 מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות.

מוצע במפלס +9.27 מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי מנספח הבינוי"

"חריגה בקו בניין"

"מרפסות זיז בעומק 2 מ'....."

"הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10 (ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז"

"בנייה שלא בהינף אחד"

"הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות 1 :

אלונה זווין תז 011097425 מתנגדת לתכנית בטענה שהבניין נמצא בתהליך מתקדם של פינוי בינוי, בניין ישן וקיימות בעיות צנרת, רטיבויות וסדקים רבים, טענה של על כך בקומות הקרקע השתלתו על שיטחי הגינות, הוספת גינות, מרפסות וממ"דים רק תנציח את ההזנחה שבה נמצא הבניין.

קיימת התנגדות של וועדה הבניין לדברי המתנגדת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת

התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככל והוועדה תכיר בהקלות קוד ההחלטה יהיה לזמן את הצדדים (וועדת התנגדויות) וזאת לאחר ביצוע התיקונים כמפורט : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות : "שינוי מנספח הבינוי" "חריגה בקו בניין" "מרפסות זיז בעומק 2 מ'....." "הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10 (ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז" "בנייה שלא בהינף אחד" "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025 ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות 1 : אלונה זווין תז 011097425 מתנגדת לתכנית בטענה שהבניין נמצא בתהליך מתקדם של פינוי בינוי, בניין ישן וקיימות בעיות צנרת, רטיבויות וסדקים רבים, טענה של על כך בקומות הקרקע השתלתו על שיטחי הגינות, הוספת גינות, מרפסות וממ"דים רק תנציח את ההזנחה שבה נמצא הבניין. קיימת התנגדות של וועדה הבניין לדברי המתנגדת. היתרים אחרונים : קיימים היתרים בחלקה למרפסות מאושרות ואף רואים ב- gis שאכן קיימות מרפסות בנויות אך עורך הבקשה לא מציג זאת ע"ג התכניות המוצעות בבקשה יש להציג כנדרש- יש לבצע רשימת היתרים המאושרים בחלה ולהציג ע"ג התכניות את המרפסות הבנויות.

נספח בינוי : בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי. קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 5. להלן פירוט התאמת המוצע לנספח הבינוי : מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש - המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 3.00+ משי יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח. מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 3.27+ משי בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים. מוצע במפלס 6.00+ משי בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז והממ"ד המוצעים בדירה אינם תואמים לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות וממ"דים פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 6.27+ משי כהן (בר דוד) מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 6.27+ משי גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 9.00+ משי גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות , פורסמה הקלה "שינוי מנספח		

הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 9.27+ מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. קווי בניין : סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6197 שהוגש מיום 06/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני להלן פירוט כל דירה לגבי עמידה בסעיף זה : מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים. מוצע במפלס 3.00+ מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח לכן ניתן לאשר מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים. מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים. מוצע במפלס 3.27+ מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים. מוצע במפלס 6.00+ מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז והממ"ד המוצע חורגים מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים ומרפסות. מוצע במפלס 6.27+ מש' כהן בר דוד מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים. מוצע במפלס 6.27+ מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות. מוצע במפלס 9.00+ מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.		

מוצע במפלס 3.27+ משי בן משה ממ"ד- עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים. מוצע במפלס 6.00+ משי בטש ממ"ד- מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר. מוצע במפלס 6.27+ משי כהן בר דוד ממ"ד- עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2004 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : מגורים כללי	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4200 תוקף 07/05/1992, אזור מגורים כללי (נבחן עפ"י תכנית זו) 2227א' תוקף 01/11/1979 אזור מגורים 2 1905 תוקף 17/04/1977 אזור מגורים 2. תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי : בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי. קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 5. להלן פירוט התאמת המוצע לנספח הבינוי : מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש - המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 3.00+ מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח. מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים , פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 3.27+ מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר		

בסעיף ממ"דים. מוצע במפלס 6.00+ מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז והממ"ד המוצעים בדירה אינם תואמים לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות וממ"דים פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 6.27+ מש' כהן (בר דוד) מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 6.27+ מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 9.00+ מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. מוצע במפלס 9.27+ מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש. שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2.: "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע אך פורסמה הקלה "בנייה שלא בהינף אחד"- לכן עומד בסעיף זה כנדרש. קווי בניין: סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6197 שהוגש מיום		

06/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני להלן פירוט כל דירה לגבי עמידה בסעיף זה : מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים. מוצע במפלס 3.00+ משי יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח לכן ניתן לאשר מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים. מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים. מוצע במפלס 3.27+ משי בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים. מוצע במפלס 6.00+ משי בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז והממ"ד המוצע חורגים מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים ומרפסות. מוצע במפלס 6.27+ משי כהן בר דוד מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד- מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים. מוצע במפלס 6.27+ משי גילקרוב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות. מוצע במפלס 9.00+ משי גילקרוב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות. מוצע במפלס 9.27+ משי זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות. מס' קומות : המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות. מס' יח"ד :		

ע"פ הוראות תכנית סעיף 10 : "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבניין". לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה : אין הגדלת גובה הבניין הקיים. שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה אין תוספת שטחים עיקרים אלה שטחי שירות לטובת מרפסות שירות ותוספת מרפסות עפ"י נספח. כיוון שמרפסות השירות המוצעות בבקשה תואמות נספח בינוי לכן יש לאשר. לגבי מרפסות זיו וממ"דים ראה פירוט בסעיפים. הערות לתיקון : עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו בבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת נגרות, תריסים, מסתורים וכד')" "משקי בניית האבן בתוספות הבניה ו\ או במרפסות יותאמו למישקים בבניין הקיים, תוך עיבוד מקצועי של התפר" - יש לציין בחזיתות את חומר המרפסות והבינוי ראה עפ"י סעיף זה. עפ"י מפת המדידה קיימים מרפסות בכל חזיתות הבניין אשר לא הוצגו בהרמוניקה יש להציג מרפסות בהיתר ולציין מס היתר, המרפסות שללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה. יש לעמוד הכל הוראות התכנית החלה סעיף 11. במפלס +3.00 מוצעת מרפסת שירות אשר נמצאת באוויר ראה חתך א'-א' דבר לא מקובל יש להוסיף את השכן לבקשה ולהציג מעטפת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a . מרפסות זיו : להלן פירוט עפ"י קומות :		

מרפסות שירות : המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי לכן יש לאשר. ממ"ד : מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש- עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים. מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר. מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר. מוצע במפלס 3.27+ משי' בן משה ממ"ד- עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים. מוצע במפלס 6.00+ משי' בטש ממ"ד- מיקום הממ"ד הינו במיקום אידיאלי המרחק מגבול חלקה עומד על 1.55 מ' אין מניעה לאשר. מוצע במפלס 6.27+ משי' כהן בר דוד ממ"ד- עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לתכנן ממ"ד עד 1.00 מ' מגבול חלקה בכפוף לאישור ראש האגף כיוון שבבקשה זו אין שמירה על מרחק זה והממ"דים מוצעים על גבול חלקה נבדק מול לראש האגף מיקום הממ"ד, לאחר התייעצות מול ראש האגף יואל שבת בתאריך 10/11/2025 נאמר כי ראש האגף יאשר זאת בכפוף לשמיעת ההתנגדות בוועדת מתנגדים. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקל אישור בתאריך 26/08/2025 ע"י כהן איתמר שפי"ע- התקבל אישור בתאריך 22/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.		

שינוי מנספח הבינוי חריגה בקו בניין מרפסות זיז בעומק 2 מ"מ הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10 (ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז בנייה שלא בהינף אחד הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח	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
	לוודות שקיימות החתימות על המעטפות.	9
	לרשום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור.	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו ככל והוועדה תכיר בהקלות קוד
ההחלטה יהיה לזמן את הצדדים (וועדת התנגדויות) וזאת לאחר ביצוע התיקונים כמפורט :

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"שינוי מנספח הבינוי"

"חריגה בקו בניין"

"מרפסות זיז בעומק 2 מ'....."

"הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10 (ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז"

"בנייה שלא בהינף אחד"

"הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/07/2025

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות 1:

אלונה זווין תז 011097425 מתנגדת לתכנית בטענה שהבניין נמצא בתהליך מתקדם של פינוי בינוי, בניין ישן וקיימות בעיות צנרת, רטיבויות וסדקים רבים, טענה של על כך בקומות הקרקע השתלתו על שיטחי הגינות, הוספת גינות, מרפסות וממ"דים רק תנציח את ההזנחה שבה נמצא הבניין.

קיימת התנגדות של וועדה הבניין לדברי המתנגדת.

היתרים אחרונים:

קיימים היתרים בחלקה למרפסות מאושרות ואף רואים ב-gis שאכן קיימות מרפסות בנויות אך עורך הבקשה לא מציג זאת ע"ג התכניות המוצעות בבקשה יש להציג כנדרש- יש לבצע רשימת היתרים המאושרים בחלה ולהציג ע"ג התכניות את המרפסות הבנויות.

נספח בינוי:

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 5.

להלן פירוט התאמת המוצע לנספח הבינוי:

מוצע במפלס 2.73- מעטפת לא שימוש - המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 3.00+ מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- תואם נספח.

מוצע במפלס 3.00+ דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 0.27+ דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש- המוצע בשונה מנספח בינוי ראה הסבר

בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 3.27 + מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד - מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.

מוצע במפלס 6.00 + מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד - מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז והממ"ד המוצעים בדירה אינם תואמים לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות וממ"דים פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 6.27 + מש' כהן (בר דוד) מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד - מרפסת הזיז ומרפסת השירות המוצעים תואמים לנספח הבינוי לגבי הממ"ד המוצע ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 6.27 + מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות - מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 9.00 + מש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות - מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

מוצע במפלס 9.27 + מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות - מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיז המוצעת בדירה אינה תואמת לנספח ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות, פורסמה הקלה "שינוי מנספח הבינוי" כנדרש.

קווי בניין:

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6197 שהוגש מיום 06/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

להלן פירוט כל דירה לגבי עמידה בסעיף זה:

מוצע במפלס 2.73 - מעטפת לא שימוש - חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים.

מוצע במפלס 3.00 + מש' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות - תואם נספח לכן ניתן לאשר

מוצע במפלס 3.00 + דירה 24 מוצעת מעטפת לא שימוש - חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים.

מוצע במפלס 0.27 + דירה 57 מוצעת מעטפת לא שימוש - חורג מקו בניין כתום ראה פירוט סעיף ממ"דים.

מוצע במפלס 3.27 + מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות וממ"ד - מרפסת השירות ומרפסת הזיז תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים.

מוצע במפלס 6.00 + מש' בטש מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת שירות וממ"ד - מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז והממ"ד המוצע חורגים מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים ומרפסות.

מוצע במפלס 6.27 + מש' כהן בר דוד מרפסת זיז לא מקורה, הרחבת מרפסת שירות וממ"ד -

מרפסת השירות ומרפסת הזיו תואמת נספח לכן יש לאשר. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין ראה פירוט בסעיף ממ"דים.

מוצע במפלס +6.27 מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות - - מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.

מוצע במפלס +9.00 מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.

מוצע במפלס 9.27+ מש' זאדה מרפסת זיז לא מקורה והרחבת מרפסת שירות- מרפסת השירות. תואמת נספח לכן יש לאשר. מרפסת הזיז המוצע חורגת מקו בניין ראה פירוט בסעיף מרפסות.

הערות לתיקון:

עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזוהרים לאלו בבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת נגרות, תריסים, מסתורים וכד')"

עפ"י מפת המדידה קיימים מרפסות בכל חזיתות הבניין אשר לא הוצגו בהרמוניקה יש להציג מרפסות בהיתר ולציין מס היתר, המרפסות שללא היתר יש לסמן להריסה ולציין לא בהיתר זה.

במפלס 3.00+ ממצעת מרפסת שירות אשר נמצאת באוויר ראה חתך א'-א' דבר לא מקובל יש להוסיף את השכן לבקשה ולהציג מעטפת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

מרפסות זיז :

להלן פירוט עפ"י קומות:

מוצע במפלס 3.00+ משי' יצחק הלל מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת שירות- המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי לכן יש לאשר.

מוצע במפלס 3.27+ מש' בן משה מרפסת זיז מקורה, מרפסת שירות- המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי לכו יש לאשר.

מוצע במפלס +6.00 מש' בטש מרפסת זיו לא מקורה בעומק של 2.00 מ' בגודל של כ- 11.98 מ"ר, מרפסת שירות – מרפסת השירות תואמת נספח בינוי אך מרפסת הזיו מוצעת בשונה מנספח בינוי ותיבחן עפ"י עמידה במרווחים להלן פירוט הבחינה:

שטח: תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 11.98 מ"ר עומד במותר ניתן לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח.

עומק : בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיו בעומק 2 מ' "

מרווחים : תכניות בהן אין הוצאות סטייה ניכרת, וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית.

המרפסת המוצעת נבחרת עפ"י חזית אחורית לכן ניתן לחרוג עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן-פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" פורסמה הקלה כנדרש.

המרפסות המוצעות חורגות עד ל- 2 מ' עומדות במרווח ניתן לאשר.

מוצע במפלס 6.27+ משי' כהן (בר דוד) מרפסת זיו לא מקורה – תואם נספח יש לאשר.

מוצע במפלס 6.27+ מש' גילקרום מרפסת זיז לא מקורה בגודל של כ- 9.38 מ"ר, עומק של כ- 2.00 מ' המרפסת בשונה מנספח בינוי לכן יש לעמוד בבניה במרווחים להלן הפירוט:

שטח: תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 9.38 מ"ר עומד במותר יש לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח.

עומק: בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיז בעומק 2 מ' "

מרווחים: תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת, וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית. המצע הינו בחזית צידית ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד ששישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" הקלה זו אינה התייחסת לחריגה זו כיוון שמוצעת מרפסת בחזית ציד, בנוסף לכך המרפסת אינה עומדת במרווח שהינו 1106 מ' $10\% \times 1106 = 110.6$ מ' כאשר מוצע בבקשה חריגה של 2.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם את המרפסות המוצעות ותוכניות הצל לעומק המותר.

בנוסף יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו.

מוצעת במפלס +9.00 מ'ש' גילקורב מרפסת זיז לא מקורה בגודל של כ- 10.09 מ"ר, עומק של כ- 2.00 מ' המרפסת בשונה מנספח בינוי לכן יש לעמוד בתנאים הבאים להלן הפירוט:

שטח: תכניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות היזו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 10.09 מ"ר עומד במותר יש לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח

עומק: בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה כנדרש "מרפסות זיז בעומק 2 מ' "

מרווחים: תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת, וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית. המרפסת המוצעת נבחנת עפ"י חזית אחורית לכן ניתן לחרוג עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן-פורסמה הקלה "הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח" פורסמה הקלה כנדרש.

המרפסת המוצעת עומדת במרווח וחורגות עד ל- 2 מ' עומדות במרווח ניתן לאשר.

מוצע במפלס 9.27+ משי' זאדה מרפסת זיז לא מקורה בגודל של כ- 10.09 מ"ר, עומק של כ- 2.00 מ' המרפסת בשונה מנספח בינוי לכו יש לעמוד בבניה במרווחים להלו הפירוט :

שטח: תכנוניות בסמכות מחוזית שהופקדו עד ליום 1/1/2010 השטח המותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר בלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- מוצעת מרפסת בבקשה בגודל של כ- 10.09 מ"ר עומד במותר יש לאשר בכפוף לעמידה בעומק ובמרווח

עומק: בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעל 1.5 מ' – מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' פורסמה הקלה

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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1978/0129.08</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מבוקש תוספות בניה על פי שטחי תב"ע לדירות 6,2 ו-7, תוספת מחסן, עמודת ממד וגגות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזריא ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי קובי אלישבע
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רבי מאיר 15, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30005	90	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
1434	תחילת תוקף	01/10/1969			
1434א	תחילת תוקף	15/05/1990			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

הופק בתאריך 18/2/2007 בת.ב. 1978/129.6 עבור " תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים."

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב רבי מאיר, 15 גונן ב. גוש : 30005 חלקה : 90.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 2 קומות וקומת מרתף, בעל 2 כניסות ו- 8 יח"ד.

במסגרת פתיחת הבקשה הוצעו התוספות הבאות :

עבור יח"ד מס' 2 מבוקש :

מפלס -2.50 -2.40

מוצע קומת מרתף הכוללת : ח.מדרגות מתוך היח"ד, ח. שינה ומחסן .

מפלס 0.00 –

מוצע בקומה הרחבה ליח"ד קיימת הכוללת : ממ"ד, חדרי שירות ויציאה לחצר מקורה חלקית .

עבור יח"ד מס' 6 מבוקש - :

מפלס +3.06

מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד קיימת הכוללת : ממ"ד, חדרי שירות, מדרגות מתוך הדירה ויציאה למרפסת זיז לא מקורה.

מפלס +5.90

מוצע בבקשה תוספת קומה ליח"ד 6 בקומת הגג בכוללת : חדרי שינה ומרפסת גג מרוצפת,

יש להוסיף תכנית צל לבינוי על הגג ולפרסם.

לאחר קבלת החלטת הוועדה השתנה המוצע :

עבור יח"ד מס' 2 מבוקש :

במפלס -2.40 / -2.50 מבוקש תוספת בניה + מחסן.

התוספת כוללת ירידת קירות עבור ממ"דים עליונים וכן מוצעת חצר אנגלית.

במפלס +0.00- מוצע ממ"ד, תוספת שטח, יציאה לחצר משותפת מרפסת זירות בהתאם לתב"ע ומדרגות עבור קומת המרתף.

עבור יח"ד מס' 6 מבוקש :

מבוקשות מדרגות פנימיות עבור גישה לתוספת קומה

מוצעת תוספת לכיוון חזית צפונית הכוללת ממ"ד, מוצעת מרפסת שירות ומסתור כביסה

פרסום הקלות :

בהליך פתיחת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

ניוד שטחים עיקריים לתוספת בניה על הגג - הרחבת דירת גג

הקלה מנספח בינוי מספר 1 לתב"ע 1434 א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאוסר - לצורך תוספת עמודת ממ"דים

הקלה בדבר בניית מחסן בגודל עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי-

הקלה מהוראות תכנית המיתאר לתוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע-

הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות מ2 קומות המותרות ל 3 קומות-

הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה

בוצע הליך פרסומי בתיק ע"פ סעיף 149 באמצעות ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 01/03/2023

וע"פ נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות אשר יפורטו בהמשך.

לאחר קבלת החלטת וועדה והשלמת תיקונים התיק נדרש בהפניה לפרסום חוזר עבור תוספת מבקש וממילא שינוי במוצע מפתיחת הבקשה.

לא נוספו הקלות מהליך פתיחת הבקשה.

יצוין כי התיק טרם הופנה לפרסום, ראה הרחבה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	דברי הסבר :
	התיק נידון בועדת משנה וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.
	ע"פ החלטת הוועדה התיק נדחה היות ולא הוצג מקור זכויות למוצע.
	כמו כן מבחינה ראשונית התקבל כי ככל הנראה לא קיימים זכויות בניה עבור תוספת הקומה המוצעת.
	מעבר לכך לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה.
	לאחר קבלת החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת

כנדרש והתקבל אישור איכ"ס. כמו כן היות וכחלק מהתיקונים שנדרשו בהחלטה צורף מבקש נוסף והתבצע שינוי מהותי במוצע, התיק נדרש בהליך פרסומי נוסף כנדרש. בשלב הכנת התיק לפרסום טרם דיון חוזר, נבדקו ההתנגדויות אשר כללו התנגדות הדיירים לעניין חוזק המבנה ועמידתו במבוקש. המבנה קיים מלפני 1980 וזאת ע"פ נתוני המערכת כי קיימים היתרים בחלקה משנות ה-70. כמו כן עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נדרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק. מעבר לכך התב"ע החלה בחלקה איננה כוללת התייחסות לסעיף חיזוק מבנים. מברור הצורך בחוות דעת הנדסית מול מנהל האגף התקבל כי לאור זאת שמדובר במבנה שלא נבנה עפ"י תקן 413 יש להמציא חו"ד הנדסית שתיבחן ותיבדק מול יועצי ההנדסה של העירייה. סרוק מייל בנושא בא.א של הבקשה. כאשר פנה הדרג המקצועי בדרישה זו לע"ב לא התקבל שיתוף פעולה. לפיכך, ולצורך הפניה לפרסום יש להמציא תנאי זה לצורך הוכחת יכולת המבנה לעמוד בעומסים . 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 : 1434א	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/05/1990 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. ע"פ החלטת הוועדה התיק נדחה היות ולא הוצג מקור זכויות למוצע. כמו כן מבחינה ראשונית התקבל כי ככל הנראה לא קיימים זכויות בניה עבור תוספת הקומה המוצעת. מעבר לכך לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה. לאחר קבלת החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת כנדרש והתקבל אישור איכ"ס. כמו כן היות וכחלק מהתיקונים שנדרשו בהחלטה צורף מבקש נוסף והתבצע שינוי מהותי במוצע, התיק נדרש בהליך פרסומי נוסף כנדרש. בשלב הכנת התיק לפרסום / ולאחר מכן דיון חוזר נבדקו ההתנגדויות אשר כללו התנגדות הדיירים לעניין חוזק המבנה ועמידתו במבוקש. המבנה קיים מלפני 1980 וזאת ע"פ נתוני המערכת כי קיימים היתרים בחלקה משנות ה-70. כמו כן עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נידרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק. מעבר לכך התב"ע החלה בחלקה איננה כוללת התייחסות לסעיף חיזוק מבנים. מברור הצורך בחוות דעת הנדסית מול מנהל האגף התקבל כי לאור זאת שמדובר במבנה שלא נבנה עפ"י תקן 413 יש להמציא חו"ד הנדסית שתיבחן ותיבדק מול יועצי ההנדסה של העירייה. סרוק מייל בנושא בא.א של הבקשה. כאשר פנה הדרג המקצועי בדרישה זו לע"ב לא התקבל שיתוף פעולה. על כן מובא נושא זה לדיון נוסף בוועדה לקביעת התנאי טרם שליחה לפרסום.		

ניוד שטחים עיקריים לתוספת בניה על הגג - הרחבת דירת גג הקלה מנספח בינוי מספר 1 לתב"ע 1434 א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר - לצורך תוספת עמודת ממ"דים הקלה בדבר בניית מחסן בגודל עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי - הקלה מהוראות תכנית המיתאר לתוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע - הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות 2 קומות המותרות ל 3 קומות - הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה -	28/05/2025	הכנת נוסח פרסום
מוצע בבקשה תוספות מכוח תכנית ותוכנית מתאר (פורסמו הקלות אך לא לעניין חריגה מקו הבניין). עפ"י בדיקה נראה כי על עורך הבקשה לבדוק את עניין השטחים (עיקרי ושירות) ולהראות בבירור מכוח מה נלקחות שטחים אלו ולצרף זאת להרמוניקה. בעניין תוספת הגג נראה כי הדיירים לדירות הגג מימשו את הזכויות לכן אין אפשרות לתוספת קומה חדשה על הגג. בנוסף קיים תנאי אשר לא אושר על עורך הבקשה להשלים תנאי זה. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. להלן הנימוקים : נספח בינוי : עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 1434 א' נספח 1 הינו נספח בינוי שותק(מחייב). בבקשה המוצעת מבקשים הקלות מנספח בינוי. "הקלה מנספח בינוי מספר 1 לתב"ע 1434 א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר" דירה 2- חלוקת החלל הפנימי וגודל המרפסת בשונה מנספח בינוי, יש להתאים את גודל מרפסות השירות כפי שמצוין	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בנספח. דירה 6- חלוקת החלל הפנימי וגודל המרפסת בשונה מנספח בינוי, יש להתאים את גודל מרפסות השירות כפי שמצוין בנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני, הבקשה לא עומדת בהוראות קווי הבניין המאושרים : קו בניין אדום – עבור קומה ראשונה. קו בניין בכחול – עבור קומה שניה. קו בניין ירוק – עבור מרפסות וקומה ראשונה. נראה כי שהמרפסת לא עומדת בקווי הבניין, לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי בניין. שטחי בניה : שטח עיקרי : דירה 2 : עיקרי קיים-40.89 מ"ר עיקרי מותר(עם כל הזכויות 6%+2.5%) - 51.87 מ"ר עיקרי מוצע- 37.55 מ"ר סה"כ : 51.87 מ"ר – 37.55 מ"ר = 14.32 מ"ר(נותר מהזכויות) דירה 6 : עיקרי קיים-40.89 מ"ר עיקרי מותר(עם כל הזכויות 6%+2.5%) - 51.87 מ"ר עיקרי מוצע- 63.35 מ"ר סה"כ : 51.87 מ"ר – 63.35 מ"ר = 11.48 מ"ר לפי בחינה שנערכה נראה כי ניוד הזכויות מדירה 2 לטובת דירה 6 יש לצרף להרמוניקה אישור וויתור זכויות, בנוסף יש לבדוק שאך ורק זכויות המגיעות מתכנית מתאר (כלומר 6% ו- 2.5%=סה"כ 11.53 מ"ר) רק זכויות אלו רשאים לוותר לדירה 6 ולא זכויות הנותרות מכוח הנספח. ע"מ לנייד לקומה חדשה צריך שיהיה לפחות 14 מ"ר שטח עודף		

ללא 2.50% יש שטח עודף יכולים. אין לאשר את הבניה על הגג, נראה כי השכנים בדירות הגג מימשו את הזכויות לכן אין דרך לתכנית צל ואין אישור בנייה על הגג בינוי בודד. שטח שירות: השטחים המותרים בהתאם לנספח הבינוי 1 על עורך הבקשה לצרף להרמוניקה סקיצה נפרדת ולעשות את ההשוואה לתכנית המוצעת כדי לראות האם עומד בשטחים, קיים בהרמוניקה מרפסת שירות מוצעת גדולה מהנספח- לא ניתן ויש לצמצם ראי סעיף 9 ח בתקנון מרפסת זיז מותר: שטח- בתכניות שהופקו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע- במפלס +3.06, בדירה 6 מרפסת זיז אשר חורגת מקווי הבניין ולא פורסמה הקלה לעניין זה. עומק המרפסת 1.53 מ' אין צורך לפרסם עד 1.50 מ' אך יש צורך לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח המרפסת כלאו בין 3 קירות. מוצע במפלס +0.00 יציאה לחצר של דירה 2 להיות מקורה עם 3 קירות בעומק מעל 50 ס"מ (ראי תקנות חישובי שטחים) לכן יש לבטל היציאה מאותו אזור ניוד לגג להתייחס למדיניות מהנדס העיר לא הוצגה תכנית צל ישימה ליתר הדירות בקומה האחרונה כך שבעתיד תהיה סימטריה ושפה אחידה לא נראה שניתן להציג תכנית צל כיוון שכנראה יתר הדירות בקומה האחרונה ניצלו את התב"ע. לפיכך, הניוד לגג איננו מאושר מציעים למבקשים לנצל את השטחים העיקריים במפלס הדירה כך שבמקום מרפסת הזיז ומרפסת השירות הריסות		

יש לסמן בצהוב ע"פ תשריט התכנית ולהרוס כתנאי להיתר ע"פ הוראות התכנית מס' קומות : עפ"י הוראות תב"ע 1434 א' אין התייחסות למס' קומות אלה לפי נספח בינוי המורה על 2 קומות וקומה נוספת מכוח תכנית מתאר. מותר : 3 קומות מוצע : 2 קומות נוספות לפי בחינה שנערכה, נראה כי קיימת תוספת של 4 קומות כולל קומת מרתף אך כאשר יש 3 קומות בחתך כמו בבקשה זו יש לאשר. תימוכין קנייניים : עפ"י התכתבות של מיטל שנאור ובבדיקה מול יואל שבת התקבל אישור להתקדם לדיון בוועדה ברוב קנייני של 5.28 דיירים, כאשר נושא התימוכין יידון בוועדת התנגדויות (מצורף בהרמוניקה) אישור איכות הסביבה : התקבלו דחיות ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך 04/05/2023. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות תום מועד התנגדויות 01/03/2023, אך העקבות מכתב התנגדות שהוגש נראה כי קיימים 3 מתנגדים. להלן המתנגדים : 1. מר' פיינטוך אורי ת"ז 028050250 וגב' שורק נעמה ת"ז 0250022880 (תת חלקה 3) 2. מר' גינזבורג עז יהודה ת"ז 039998208 וגב' בן ציון גינזבורג מיטב חנה ת"ז 301069530 (תת חלקה 5) 3. מר' ג'קסון יעקב ת"ז 034705178 וגב' ג'קסון רבקה יונה 021977111 (תת חלקה 7)		

להלן ההתנגדויות : 1. מעיון בבקשה להיתר הבניה, נושא ההתנגדות זו, עולה כי על אף העובדה שהמבקשים ציינו בכותרת הבקשה כי מדובר בבקשה "תואמת תב"ע" לא כך הדברים ומסבירים.(פורסמה הקלה) 2. רוב קנייני 3. מצג שווא הטעיה בהליך הפרסום. 4. פגמים תכנוניים מהותיים- נאמר כי " בשנת 1990 אושרה תב"ע 1434א' – היא התב"ע מכוחה הוגשה הבקשה דנן" לפי בדיקה קיימת חותמת המאשרת כי התב"ע 1434 א הופקדה בשנת 87 לכן אין שום התייחסות לטענה זו. 5. חיזוק קונסטרוקטיבי. 7. פתרון הנדסי למערכת האינסטלציה של הבית. 6. חסימת פיר קיים של בעלי הזכויות בתת חלקה 3. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1434א תחילת תוקף : 15/05/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : מס' תכנית שחלה בחלקה : 1434א תחילת תוקף : 18/06/1989 אזור מגורים : מיוחד (תכניות נוספות שחלות בחלקה : 0822, 1434 התכנית כפופה לתכנית מתאר)	08/01/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת בהוראות סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 1434 א' נספח 1 הינו נספח בינוי שותק(מחייב). בבקשה המוצעת מבקשים הקלות מנספח בינוי. "הקלה מנספח בינוי מספר 1 לתב"ע 1434 א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר" דירה 2- חלוקת החלל הפנימי וגודל המרפסת בשונה מנספח בינוי, יש להתאים את גודל מרפסות השירות כפי שמצוין בנספח. דירה 6- חלוקת החלל הפנימי וגודל המרפסת בשונה מנספח בינוי, יש להתאים את גודל מרפסות השירות כפי שמצוין בנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני, הבקשה לא עומדת בהוראות קווי הבניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור קומה ראשונה. קו בניין בכחול – עבור קומה שניה. קו בניין ירוק – עבור מרפסות וקומה ראשונה. נראה כי שהמרפסת לא עומדת בקווי הבנין, לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי בנין. שטחי בניה: שטח עיקרי: דירה 2:		

עיקרי קיים-40.89 מ"ר עיקרי מותר(עם כל הזכויות 6%+2.5%) 51.87 מ"ר עיקרי מוצע- 37.55 מ"ר סה"כ: 51.87 מ"ר – 37.55 מ"ר = 14.32 מ"ר(נותר מהזכויות) דירה 6 : עיקרי קיים-40.89 מ"ר עיקרי מותר(עם כל הזכויות 6%+2.5%) 51.87 מ"ר עיקרי מוצע- 63.35 מ"ר סה"כ: 51.87 מ"ר – 63.35 מ"ר = 11.48 מ"ר לפי בחינה שנערכה נראה כי ניוד הזכויות מדירה 2 לטובת דירה 6 יש לצרף להרמוניקה אישור וויתור זכויות, בנוסף יש לבדוק שאך ורק זכויות המגיעות מתכנית מתאר (כלומר 6% ו- 2.5%=סה"כ 11.53 מ"ר) רק זכויות אלו רשאים לוותר לדירה 6 ולא זכויות הנותרות מכוח הנספח. ע"מ לנייד לקומה חדשה צריך שיהיה לפחות 14 מ"ר שטח עודף ללא 2.50% יש שטח עודף יכולים. אין לאשר את הבניה על הגג, נראה כי השכנים בדירות הגג מימשו את הזכויות לכן אין דרך לתכנית צל ואין אישור בנייה על הגג בינוי בודד. שטח שירות : השטחים המותרים בהתאם לנספח הבינוי 1 על עורך הבקשה לצרף להרמוניקה סקיצה נפרדת ולעשות את ההשוואה לתכנית המוצעת כדי לראות האם עומד בשטחים, קיים בהרמוניקה מרפסת שירות מוצעת גדולה מהנספח- לא ניתן ויש לצמצם ראי סעיף 9 ח בתקנון מס' יח"ד : אין במוצע תוספת יח"ד מרפסת זיז מותר : שטח- בתכניות שהופקו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של		

עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע- במפלס +3.06, בדירה 6 מרפסת זיז אשר חורגת מקווי הבניין ולא פורסמה הקלה לעניין זה. עומק המרפסת 1.53 מ' אין צורך לפרסם עד 1.50 מ' אך יש צורך לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח המרפסת כלאו בין 3 קירות. מוצע במפלס +0.00 יציאה לחצר של דירה 2 להיות מקורה עם 3 קירות בעומק מעל 50 ס"מ (ראי תקנות חישובי שטחים) לכן יש לבטל היציאה מאותו אזור ניוד לגג להתייחס למדיניות מהנדס העיר לא הוצגה תכנית צל ישימה ליתר הדירות בקומה האחרונה כך שבעתיד תהיה סימטריה ושפה אחידה לא נראה שניתן להציג תכנית צל כיוון שכנראה יתר הדירות בקומה האחרונה ניצלו את התב"ע. לפיכך, הניוד לגג איננו מאושר מציעים למבקשים לנצל את השטחים העיקריים במפלס הדירה כך שבמקום מרפסת הזיז ומרפסת השירות הריסות יש לסמן בצהוב ע"פ תשריט התכנית ולהרוס כתנאי להיתר ע"פ הוראות התכנית שלביות ביצוע עפ"י התכנית סעיף 9' תותר הוצאת היתר כאשר הבניה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כשלהי עומד בסעיף שלביות ביצוע. מס' קומות: עפ"י הוראות תב"ע 1434 א' אין התייחסות למס' קומות אלה לפי נספח בינוי המורה על 2 קומות וקומה נוספת מכוח תכנית מתאר. מותר: 3 קומות מוצע: 2 קומות נוספות לפי בחינה שנערכה, נראה כי קיימת תוספת של 4 קומות כולל		

קומת מרתף אך כאשר יש 3 קומות בחתך כמו בבקשה זו יש לאשר. ממ"ד : פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = כ- 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי) ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף. עפ"י בדיקה שנערכה נראה כי המוצע עומד הנדרש. מוצע ממ"ד בדירה 2, 6 בחזית מערבית עפ"י בדיקה שנערכה נראה כי המוצע עומד התקנות. תימוכין קנייניים : עפ"י התכתבות של מיטל שנאור ובבדיקה מול יואל שבת התקבל אישור להתקדם לדיון בוועדה ברוב קנייני של 5.28 דיירים, כאשר נושא התימוכין יידון בוועדת התנגדויות (מצורף בהרמוניקה) חיזוק מבנים : עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נידרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק. אישור איכות הסביבה : התקבלו דחיות ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך 04/05/2023. אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 23/02/2023. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות תום מועד התנגדויות 01/03/2023, אך העקבות מכתב התנגדות		

שהוגש נראה כי קיימים 3 מתנגדים. להלן המתנגדים : 1. מר' פיינטוך אורי ת"ז 028050250 וגב' שורק נעמה ת"ז 0250022880 (תת חלקה 3) 2. מר' גינזבורג עז יהודה ת"ז 039998208 וגב' בן ציון גינזבורג מיטב חנה ת"ז 301069530 (תת חלקה 5) 3. מר' ג'קסון יעקב ת"ז 034705178 וגב' ג'קסון רבקה יונה 021977111 (תת חלקה 7) להלן ההתנגדויות : 1. מעיון בבקשה להיתר הבניה, נושא ההתנגדות זו, עולה כי על אף העובדה שהמבקשים ציינו בכותרת הבקשה כי מדובר בבקשה "תואמת תב"ע" לא כך הדברים ומסבירים. (פורסמה הקלה) 2. רוב קנייני 3. מצג שווא הטעיה בהליך הפרסום. 4. פגמים תכנוניים מהותיים- נאמר כי " בשנת 1990 אושרה תב"ע 1434א' – היא התב"ע מכוחה הוגשה הבקשה דנ" " לפי בדיקה קיימת חותמת המאשרת כי התב"ע 1434 א הופקדה בשנת 87 לכן אין שום התייחסות לטענה זו. 5. חיזוק קונסטרוקטיבי. 7. פתרון הנדסי למערכת האינסטלציה של הבית. 6. חסימת פיר קיים של בעלי הזכויות בתת חלקה 3.		
מוצע בבקשה תוספות מכוח תכנית ותוכנית מתאר (פורסמו הקלות אך לא לעניין חריגה מקו הבניין). עפ"י בדיקה נראה כי על עורך הבקשה לבדוק את עניין השטחים (עיקרי ושירות) ולהראות בבירור מכוח מה נלקחות שטחים אלו ולצרף זאת להרמוניקה.	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בעניין תוספת הגג נראה כי הדיירים לדירות הגג מימשו את הזכויות לכן אין אפשרות לתוספת קומה חדשה על הגג. בנוסף קיים תנאי אשר לא אושר על עורך הבקשה להשלים תנאי זה. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. להלן הנימוקים : נספח בינוי : עפ"י סעיף 9 ב' לתקנון תכנית 1434 א' נספח 1 הינו נספח בינוי שותק(מחייב). בבקשה המוצעת מבקשים הקלות מנספח בינוי. "הקלה מנספח בינוי מספר 1 לתב"ע 1434 א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר" דירה 2- חלוקת החלל הפנימי וגודל המרפסת בשונה מנספח בינוי, יש להתאים את גודל מרפסות השירות כפי שמצוין בנספח. דירה 6- חלוקת החלל הפנימי וגודל המרפסת בשונה מנספח בינוי, יש להתאים את גודל מרפסות השירות כפי שמצוין בנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני, הבקשה לא עומדת בהוראות קווי הבניין המאושרים : קו בניין אדום – עבור קומה ראשונה. קו בניין בכחול – עבור קומה שניה. קו בניין ירוק – עבור מרפסות וקומה ראשונה. נראה כי שהמרפסת לא עומדת בקווי הבניין, לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי בניין. שטחי בניה :		

שטח עיקרי : דירה 2 : עיקרי קיים-40.89 מ"ר עיקרי מותר(עם כל הזכויות 6%+2.5%) 51.87 מ"ר עיקרי מוצע- 37.55 מ"ר סה"כ : 51.87 מ"ר – 37.55 מ"ר = 14.32 מ"ר(נותר מהזכויות) דירה 6 : עיקרי קיים-40.89 מ"ר עיקרי מותר(עם כל הזכויות 6%+2.5%) 51.87 מ"ר עיקרי מוצע- 63.35 מ"ר סה"כ : 51.87 מ"ר – 63.35 מ"ר = 11.48 מ"ר לפי בחינה שנערכה נראה כי ניווד הזכויות מדירה 2 לטובת דירה 6 יש לצרף להרמוניקה אישור וויתור זכויות, בנוסף יש לבדוק שאך ורק זכויות המגיעות מתכנית מתאר (כלומר 6% ו- 2.5%=סה"כ 11.53 מ"ר) רק זכויות אלו רשאים לוותר לדירה 6 ולא זכויות הנותרות מכוח הנספח. ע"מ לנייד לקומה חדשה צריך שיהיה לפחות 14 מ"ר שטח עודף ללא 2.50% יש שטח עודף יכולים. אין לאשר את הבניה על הגג, נראה כי השכנים בדירות הגג מימשו את הזכויות לכן אין דרך לתכנית צל ואין אישור בנייה על הגג בינוי בודד. שטח שירות : השטחים המותרים בהתאם לנספח הבינוי 1 על עורך הבקשה לצרף להרמוניקה סקיצה נפרדת ולעשות את ההשוואה לתכנית המוצעת כדי לראות האם עומד בשטחים, קיים בהרמוניקה מרפסת שירות מוצעת גדולה מהנספח- לא ניתן ויש לצמצם ראי סעיף 9 ח בתקנון מרפסת זיז מותר : שטח- בתכניות שהופקו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע- במפלס +3.06, בדירה 6 מרפסת זיז אשר חורגת מקווי		

הבניין ולא פורסמה הקלה לעניין זה. עומק המרפסת 1.53 מ' אין צורך לפרסם עד 1.50 מ' אך יש צורך לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח המרפסת כלאו בין 3 קירות. מוצע במפלס +0.00 יציאה לחצר של דירה 2 להיות מקורה עם 3 קירות בעומק מעל 50 ס"מ (ראי תקנות חישובי שטחים) לכן יש לבטל היציאה מאותו אזור ניוד לגג להתייחס למדיניות מהנדס העיר לא הוצגה תכנית צל ישימה ליתר הדירות בקומה האחרונה כך שבעתיד תהיה סימטריה ושפה אחידה לא נראה שניתן להציג תכנית צל כיוון שכנראה יתר הדירות בקומה האחרונה ניצלו את התב"ע. לפיכך , הניוד לגג איננו מאושר מציעים למבקשים לנצל את השטחים העיקריים במפלס הדירה כך שבמקום מרפסת הזיז ומרפסת השירות הריסות יש לסמן בצהוב ע"פ תשריט התכנית ולהרוס כתנאי להיתר ע"פ הוראות התכנית מס' קומות : עפ"י הוראות תב"ע 1434 א' אין התייחסות למס' קומות אלה לפי נספח בינוי המורה על 2 קומות וקומה נוספת מכוח תכנית מתאר. מותר : 3 קומות מוצע : 2 קומות נוספות לפי בחינה שנערכה, נראה כי קיימת תוספת של 4 קומות כולל קומת מרתף אך כאשר יש 3 קומות בחתך כמו בבקשה זו יש לאשר. תימוכין קנייניים : עפ"י התכתבות של מיטל שנאור ובבדיקה מול יואל שבת התקבל אישור להתקדם לדיון בוועדה ברוב קנייני של 5.28 דיירים, כאשר נושא התימוכין יידון בוועדת התנגדויות		

(מצורף בהרמוניקה) אישור איכות הסביבה : התקבלו דחיות ממחלקת איכות הסביבה מחוסר במסמכים נדרשים בתאריך 04/05/2023. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות תום מועד התנגדויות 01/03/2023, אך העקבות מכתב התנגדות שהוגש נראה כי קיימים 3 מתנגדים. להלן המתנגדים : 1. מר' פיינטוך אורי ת"ז 028050250 וגב' שורק נעמה ת"ז 0250022880 (תת חלקה 3) 2. מר' גינזבורג עז יהודה ת"ז 039998208 וגב' בן ציון גינזבורג מיטב חנה ת"ז 301069530 (תת חלקה 5) 3. מר' ג'קסון יעקב ת"ז 034705178 וגב' ג'קסון רבקה יונה 021977111 (תת חלקה 7) להלן ההתנגדויות : 1. מעיון בבקשה להיתר הבניה, נושא ההתנגדות זו, עולה כי על אף העובדה שהמבקשים ציינו בכותרת הבקשה כי מדובר בבקשה "תואמת תב"ע" לא כך הדברים ומסבירים. (פורסמה הקלה) 2. רוב קנייני 3. מצג שווא הטעיה בהליך הפרסום. 4. פגמים תכנוניים מהותיים- נאמר כי " בשנת 1990 אושרה תב"ע 1434א' – היא התב"ע מכוחה הוגשה הבקשה דנ"ן " לפי בדיקה קיימת חותמת המאשרת כי התב"ע 1434 א הופקדה בשנת 87 לכן אין שום התייחסות לטענה זו. 5. חיזוק קונסטרוקטיבי. 7. פתרון הנדסי למערכת האינסטלציה של הבית. 6. חסימת פיר קיים של בעלי הזכויות בתת חלקה 3.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/02/2023	ניוד שטחים עיקריים לתוספת בניה על הגג - הרחבת דירת גג הקלה מנספח בינוי מספר 1 לתב"ע 1434 א בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר - לצורך תוספת עמודת ממ"דים הקלה בדבר בניית מחסן בגודל עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי - הקלה מהוראות תכנית המיתאר לתוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע - הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות מ2 קומות המותרות ל 3 קומות - הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

דברי הסבר:

התיק נידון בוועדת משנה וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת.

ע"פ החלטת הוועדה התיק נדחה היות ולא הוצג מקור זכויות למוצע.

כמו כן מבחינה ראשונית התקבל כי ככל הנראה לא קיימים זכויות בניה עבור תוספת הקומה המוצעת.

מעבר לכך לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה.

לאחר קבלת החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת כנדרש והתקבל אישור איכ"ס.

כמו כן היות וכחלק מהתיקונים שנדרשו בהחלטה צורף מבקש נוסף והתבצע שינוי מהותי במוצע, התיק נדרש בהליך פרסומי נוסף כנדרש.

בשלב הכנת התיק לפרסום טרם דיון חוזר, נבדקו ההתנגדויות אשר כללו התנגדות הדיירים לעניין חוזק המבנה ועמידתו במבוקש.

המבנה קיים מלפני 1980 וזאת ע"פ נתוני המערכת כי קיימים היתרים בחלקה משנות ה-70.

כמו כן עפ"י מהנדס השלד בבקשה המבנה לא נדרש בחיזוקים, נבדק במעמד הדסק.

מעבר לכך התב"ע החלה בחלקה איננה כוללת התייחסות לסעיף חיזוק מבנים.

מברור הצורך בחוות דעת הנדסית מול מנהל האגף התקבל כי לאור זאת שמדובר במבנה שלא נבנה עפ"י תקן 413 יש להמציא חו"ד הנדסית שתיבחן ותיבדק מול יועצי ההנדסה של העירייה.

סרוק מייל בנושא בא.א של הבקשה.

כאשר פנה הדרג המקצועי בדרישה זו לע"ב לא התקבל שיתוף פעולה.

לפיכך, ולצורך הפניה לפרסום יש להמציא תנאי זה לצורך הוכחת יכולת המבנה לעמוד בעומסים .

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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0172.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 6 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בסיט יוסף
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ביר אלעקבה 1, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל ביר אלעקבה.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק בגין :

"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07/2025/10

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש להשלים אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי להעברה לגורמים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 1033 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 1033 = 516.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 515.65 מ"ר. ** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד.

מחסן- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 6 מחסנים בשטח כולל של כ- 40.39 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 515.65 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - 8%*515.65 = 41.25 מ"ר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': -גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תמך גבוהים מן המותר, ולפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 09/04/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר ניתן לבצע קירות בדירוג עם מרווחים תקינים ביניהם . מרפסות עפ"י סעיף 13 12: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".		

מפלס +0.00, קומת קרקע חזית דרומית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 4.60 מ'. $(9.20 = 4.60 + 4.60)$ אורך החזית- 16.10 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $16.10/2 = 8.05$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד. $9.2 - 8.05 = 1.15$ מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. מפלס +3.10, קומה א' חזית צפונית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך המרפסות- 4.60 מ'. $(9.20 = 4.60 + 4.60)$ אורך החזית- 12.20 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $12.20/2 = 6.1$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד. $9.20 - 6.1 = 3.1$ מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. מפלס +10.6, קומה ב' חזית דרומית- שתי מרפסות זיז, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 4.60 מ'. $(9.20 = 4.60 + 4.60)$		

אורך החזית- 16.10 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $0.21/8.05 = 2$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד. $9.2-8.05 = 1.15$ מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה . הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 14/08/2025 ע"י כהן איתמר - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. " אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י כהנה ענבל- " סקר העצים אושר. תנאים להיתר : . הגשת ערבות בנקאית בסך 28,743 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 10,927 ש"ח, העתקה - 17,816 ש"ח . הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,990 ש"ח לפיצוי נופי. . הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. את העתקת העצים יש לעשות בליווי אגרונום ולהוציא דו"ח בסוף העבודה. " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 17/08/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . 6 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 6		

יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 31/07/20 ע"י חמארה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה לפי מכביש קיים תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע דרישות צוות בקרת תנועה " x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f# התקבל אישור בתאריך x200f# 19/08/2025 ע"י עזרא יועז . בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי ל העברה לגורמים . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6658.00 בתאריך 26/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. עפ"י הבקשה המוצעת, לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה ומחסנים. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302 א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר - 12.5 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.30 מ'. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302 א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 6 יח"ד- אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".. שטח עיקרי- שטח החלקה : 1033 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 1033 = 516.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 515.65 מ"ר. לעניין מרפסות מקורות בדילוג, ובהתאם להחלטת ועדת ערר בערר 1200/1018 תיק 2018/117.00 הן לא ייחשבו כמקורות ולא ייחשבו במניין השטחים העיקריים. ** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד. כמו כן , יש לוודות עמידה בסה"כ שטח של 700 מ"ר לבניין. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 385.48 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסן- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 6 מחסנים בשטח כולל של כ- 40.39 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 515.65 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 515.65 = 41.25$ מ"ר.		

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- מוצעים 6 מקומות חניה עבור 6 יח"ד בקומת מרתף בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 27/07/2025 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור" ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4 : "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים עבור 6 יח"ד, 2 בכל קומה, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 16.04 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. מס' בניינים במגרש עפ"י סעיף 10ו' " במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בניית יותר מבנין אחד"... בשטח הבקשה מוצע בניין אחד בלבד. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע"... עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תמך גבוהים מן המותר, ולפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע".		

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 09/04/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר ניתן לבצע קירות בדירוג עם מרווחים תקינים ביניהם . מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס +0.00, קומת קרקע חזית דרומית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 4.60 מ'. $(9.20 = 4.60 + 4.60)$ אורך החזית- 16.10 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $16.10/2 = 8.05$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד. $9.20 - 8.05 = 1.15$ מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. מפלס +3.10, קומה א' חזית צפונית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך המרפסות- 4.60 מ'. $(9.20 = 4.60 + 4.60)$		

אורך החזית- 12.20 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $12.20/2 = 6.1$ מ' בלבד ל 2 המרפסות יחד. $9.20 - 6.1 = 3.1$ מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. חזית מזרחית- מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ- 4.85 מ"ר. אורך המרפסות- 4.10 מ'. עומק המרפסות- 1.20 מ'. המרפסות המוצעות תוכננו בעומק מרבי של 1.20 מ' ובאורך שאינו חורג מ-50% מאורך החזית, ולפיכך עומדות בהוראות התכנית. חזית מערבית- מרפסת זיז מקורה, בשטח של כ- 4.85 מ"ר. אורך המרפסות- 4.10 מ'. עומק המרפסות- 1.20 מ'. מרפסת זו חורגת מקווי הבניין המאושרים, עם זאת, תכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין מקו בנין צידי ללא הקלה. עומק החריגה- 70 ס"מ. עומק החריגה בהתאם למותר, כמו כן, המרפסות המוצעות תוכננו בעומק מרבי של 1.20 מ' ובאורך שאינו חורג מ-50% מאורך החזית, ולפיכך עומדות בהוראות התכנית. מפלס +10.6, קומה ב' חזית דרומית- שתי מרפסות זיז, בשטח של כ- 5.52 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך כל מרפסת- 4.60 מ' ($4.60 + 4.60 = 9.20$)		

אורך החזית- 16.10 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $8.05 = 0/21.16$ מ' בלבד ל 2 המרפסות יחד. $9.2 - 8.05 = 1.15$ מ' בחריגה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר. חזית מזרחית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.86 מ"ר. אורך המרפסות- 05.4 מ'. עומק המרפסות- 1.20 מ'. חזית מערבית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.86 מ"ר. אורך המרפסות- 4.05 מ'. עומק המרפסות- 1.20 מ'. המרפסות המוצעות תוכננו בעומק מרבי של 1.20 מ' ובאורך שאינו חורג מ-50% מאורך החזית, ולפיכך עומדות בהוראות התכנית. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8"-גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח"-. אין בנייה בשלבים.		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 14/08/2025 ע"י כהן איתמר - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. " אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י כהנה ענבל- " סקר העצים אושר. תנאים להיתר : . הגשת ערבות בנקאית בסך 28,743 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 10,927 ש"ח, העתקה - 17,816 ש"ח) . הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,990 ש"ח לפיצוי נופי. . הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. את העתקת העצים יש לעשות בליווי אגרונום ולהוציא דו"ח בסוף העבודה. " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 17/08/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . 6 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 31/07/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה לפי מכביש קיים תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע דרישות צוות בקרת תנועה " x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f# התקבל אישור בתאריךx200f#19/08/2025#x200f ע"י עזרא יועז . בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי ל העברה לגורמים .		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	רישום התצ"ר	15
	קביעת גובה הכביש הגובל.	16
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 28,743 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 10,927 ש"ח, העתקה - 17,816 ש"ח) 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,990 ש"ח לפיצוי נופי. 3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להשלים אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי להעברה לגורמים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א':

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".."

שטח עיקרי-

שטח החלקה: 1033 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 1033 = 516.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 515.65 מ"ר.

** אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד.

מחסן-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".."

הבקשה מציעה 6 מחסנים בשטח כולל של כ- 40.39 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 515.65 מ"ר.

חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 515.65 = 41.25$ מ"ר.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

- "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15%

יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע'..

עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תמך גבוהים מן המותר, ולפיכך פורסמה הקלה בנוסח:

"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתב'..

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 - לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 09/04/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר ניתן לבצע קירות בדירוג עם מרווחים תקינים ביניהם.

מרפסות

עפ"י סעיף 12.13: "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס +0.00, קומת קרקע

חזית דרומית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך כל מרפסת- 4.60 מ'. $(4.60 + 4.60 = 9.20)$

אורך החזית- 16.10 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית: $16.10/2 = 8.05$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$8.05 - 9.2 = 1.15$ מ' בחריגה.

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

מפלס +3.10, קומה א'

חזית צפונית- שתי מרפסות זיז מקורות, בשטח של כ-5.52 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך המרפסות- 4.60 מ'. $(4.60 + 4.60 = 9.20)$

אורך החזית- 12.20 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $12.20/2 = 6.1$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$$9.20 - 6.1 = 3.1 \text{ מ' בחריגה.}$$

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

מפלס $+10.6$, קומה ב'

חזית דרומית- שתי מרפסות זיז, בשטח של כ- 5.52 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

$$\text{אורך כל מרפסת- } 4.60 \text{ מ'. } (9.20 = 4.60 + 4.60)$$

אורך החזית- 16.10 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $0/21.16 = 8.05$ מ' בלבד ל2 המרפסות יחד.

$$9.2 - 8.05 = 1.15 \text{ מ' בחריגה.}$$

לפיכך, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר.

****על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה .**

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8- "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 14/08/2025 ע"י כהן איתמר - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. "

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י כהנה ענבל- " סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

. הגשת ערבות בנקאית בסך 28,743 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים

(שימור - 10,927 ש"ח, העתקה - 17,816 ש"ח

. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,990 ש"ח לפיצוי נופי.

. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

את העתקת העצים יש לעשות בליווי אגרונום ולהוציא דו"ח בסוף העבודה. "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 17/08/2025 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד . 6 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י זביריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור "

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 31/07/20 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה לפי מכביש קיים

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

ביצוע דרישות צוות בקרת תנועה "

x200f#x200f# בתאריך x200f#x200f# - x200f#x200f# המחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f#x200f#
 19/08/2025x200f# עזרא יועז .

בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי ל העברה לגורמים .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0598.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שמירת חזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רפפורט מיכאל יונתן
עורך הבקשה	סעדה שרה ברכה
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

צפת 17, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30109	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	410	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
30109ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3510	תחילת תוקף	20/12/1990			
3510	תחילת תוקף	20/12/1990	27	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/598 רח' צפת 17 נחלאות – תמ"א 2/38 הריסה ובניה

גוש : 30109

חלקה : 27

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי המוגדר לשימור, בן 2 קומות מעל קומת מסד קיימת וגג רעפים ובו 3 יח"ד לפי תיק תיעוד. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חזיתות (דרומית ומערבית).

מוצעת הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף (למחסן ממ"ד ומערכות) וקומת גג רעפים.

מוצעת יח"ד 1 בבניין החדש. התכנית מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שימור חזיתות המבנה המקורי והעתקת גג רעפים.

קומת מרתף, מפלס -3.00 : מוצעת קומת מרתף חלקית למגורים הכוללת ממ"ד ליח' דיור המוצעת וכן חצר אנגלית, מחסן מעלית פנימית ומדרגות.

קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שימור חלק מחזית מערבית.

מוצעת כניסה למבנה מרחוב צפת. מוצעת קומת מגורים ראשונה של יח' הדיור, המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיים. במפלס זה מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף חצר תוך שימור ריצוף קיים, מדרגות פיתוח ו- 2 חניות כאשר הגישה אליהן מרחוב צפת.

קומה א', מפלס +3.65 : מוצע שימור חזיתות דרומית ומערבית.

מוצעת קומת מגורים הכוללת מרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיים.

מוצעת כניסה נוספת למבנה ולחצר מרחוב שפרעם בחזית דרומית. מוצעות מדרגות פיתוח

קומה ב', מפלס +7.12 : מוצע שימור חזיתות דרומית ומערבית.

מוצעת קומת מגורים. מוצעת מרפסת לשחזור בחזית דרומית וכן שימור גרם מדרגות חיצוני ופודסטים בחזית מערבית. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיים.

קומת חלל גג רעפים, מפלס +10.32 : מוצע שימוש בחלל גג הרעפים לקומת מגורים הכוללת מרפסת גג בחזית צפונית, המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיים.

קומת גג, מפלס +13.17 : מוצע גג רעפים. בצדו המזרחי מוצעת מרפסת גג כאשר הגישה מגרם המדרגות הפנימי. מוצע אזור למערכות. מוצעים פתחים בגג עבור קומת חלל הגג.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין. המבנה המקורי נבנה בשנות ה-30 ע"פ תיק תיעוד.

*ע"פ נתוני המערכת, לא נמצאו היתרים נוספים בחלקה.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית מס' 3510, תחילת תוקף 20/12/1990 המייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד.

ותכנית מס' 184523 (דרום נחלאות), תחילת תוקף 17/10/2017 המייעדת את המגרש לפי תכנית אחרת (1035) ומסמנת את המגרש לשימור 3 תוך שימור חזית קדמית לרחוב שפרעם.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
01/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מתכננת המחוז ודרישתה לצמצום הבקשה. חו"ד ועדה מחוזית : נמצא כי הבקשה כוללת חריגה מהמדיניות לנושא קומות ואחוזי בניה. כאמור, עפ"י תכנית נחלאות דרום לא ניתן להציע בינוי חורג מהמדיניות. בהתאם לכך יש לצמצם את מספר הקומות המוצע ולהציע היקפי בינוי בהתאם למדיניות התכנונית, תכנית דרום נחלאות וכן להתאים את הבקשה להערות כדלהלן : יש לסמן לשימור את חזיתות המבנה- צפונית ומערבית, ללא שינוי בפתחים. בהתאם לתכנית המאושרת המסמנת את המבנה לשימור 3 אשר אינו מאפשר שינוי בחזיתות או אלמנטים אדריכליים שזוהו לשימור. הבקשה מציעה חריגה של כ-60% בניה מירביים מהיקף זכויות הבניה האפשריים במסגרת תכנית דרום נחלאות. יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע, לרבות צמצום השטח העיקרי במפלס קומת המרתף וצמצום קווי הבניין. יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בתחום המגרש. מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות וחו"ד מתכננת המחוז. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 455 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 400.60 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). בקומת מרתף ישנו חלל שחושב כשטח שירות אך שימוש לא ברור -יש להציג את השימוש ובהתאם לכך חישוב נכון בהרמוניקה. -יש לחשב שטח מרפסת בקומת גג הרעפים כשטח עיקרי. -יש לחשב שטחי מרפסת במפלס +7.12 שלא חושב. מחסנים : תכנית החלה במגרש 184523 לדרום נחלאות אשר מפנה לתכנית 3510 הכפופה למתאר, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע מחסן 1 (עבור יח"ד אחת) ב קומת המרתף. על המחסנים לעמוד ב-8% - המחסן המוצע עומד במותר. יש לציין גובה מחסן (עד +2.20 מ') יש לציין שטח המחסן במ"ר. מרפסות : חזית צפונית קדמית- מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בניין תמ"א אשר לא ניתן להציעה מאחר ומבוקשת בניגוד להנחיות מחלקת שימור והוראות תכנית 3510 שאינה מתירה מרפסות זיז כלל בתחום התוכנית – יש לבטל מרפסת זו. חזית דרומית קדמית - מוצעת מרפסת זיז מעל דרך לכיוון רחוב צפת בעומק של 105 ס"מ. מדובר במרפסת לשחזור ע"פ הנחיית מחלקת השימור: " יש לשחזר את המרפסת שפורקה בשל סכנה באופן מלא כולל זיז צר ומעקה" – אין מניעה לאשר. - יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר במרפסת לשחזור. מדרגות חיצוניות :		

בבקשה מוצעות מדרגות חיצוניות מקומה א' לקומה ב', בצמוד לקיר הבניין בחזית מערבית. מדרגות אלה מוצעות לשימור וזאת ע"פ הנחיית מחלקת השימור: "יש לשמור על המדרגות המקוריות הכוללות מדרגות אבן באיכות גבוהה ומעקה מקורי מפורזל. גרמי המדרגות החיצוניים הם מאפיין שכיח בנחלאות ויש לשמרם כחלק משימור החזית ואופי השכונה. המדרגות נצפות באופן מיוחד בשל המרווח בין הבניינים.." -יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בגרמי מדרגות מקוריים לשימור. ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף עם פתחים לפני הקומה וחצר אנגלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן עגלה אחת 1 x 1100 – לא מוצג פתרון אשפה בתכנית הפיתוח. יש להציג מיקום עגלה בתיאום מול מחלקת תברואה. גג רעפים : מוצע גג רעפים אשר בחלקו המזרחי פתח ובו מרפסת גג לטובת יח' הדיור המוצעת. כמו כן מוצע מיקום של קולטים ואזור טכני. גישה לגג ע"י המשך גרם המדרגות הפנימי. -יש לחשב את מרפסת הגג המוצעת אשר לא חושבה בשטחי הרובוט. -יש להציג גג פיר המעלית אשר לא הוצג בתכנית. עצים : התייחסות תכנון העיר: עפ"י תצ"א נראה כי בתחום המגרש קיימים עצים. יש לצרף צילום עצים במידה וימצא כי הינם בעלי ערך, יש לשמרם ככל הניתן. בנוסף יש להציע נטיעת עצים בתחום המגרש, עדיפות כלפי רחוב.		

פיתוח שטח : מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית. באישור חברת החשמל שהתקבל, לא נדרש בבקשה חדר טרפו. ניקוז מי נגר : לא הוצג בהרמוניקה חישוב. יש להציג 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		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3510 תחילת תוקף : 20/12/1990	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה, מיום 18/03/2025 ע"י גילי שעיו כמפורט: אין התנגדות לתכנית. עבור יח"ד 1 גדולה מוצע 2 מקו"ח ע"פ התקן. התייחסות רישוי : בתכנית מוצעים 2 מקו"ח עבור יח"ד 1 במפלס קומת הכניסה מרחוב צפת, התואמות את נספח החניה שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה. מיום 06/04/2025 ע"י טליה אלגרבל. חו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה. מיום 11/03/2025 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 11/02/2025 ע"י אהרון טל : 1 x 1100. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה. מיום 22/01/2025 ע"י שניר קהת. חו"ד מחלקת שימור : לאחר את הבקשה. מיום 02/04/2025 ע"י בן שמחון אביגיל. חו"ד הנדסית : מוצעות חזיתות מבנה לשימור בקומות הקיימות, התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 17/04/2024. חו"ד ועדה מחוזית : מיום 04/09/2022 כמפורט : נמצא כי הבקשה כוללת חריגה מהמדיניות לנושא קומות ואחוזי בניה. כאמור, עפ"י תכנית נחלאות דרום לא ניתן להציע בינוי חורג מהמדיניות. בהתאם לכך יש לצמצם את מספר הקומות המוצע ולהציע היקפי בינוי בהתאם למדיניות התכנונית, תכנית דרום נחלאות וכן להתאים את הבקשה להערות כדלהלן :		

יש לסמן לשימור את חזיתות המבנה- צפונית ומערבית, ללא שינוי בפתחים. בהתאם לתכנית המאושרת המסמנת את המבנה לשימור 3 אשר אינו מאפשר שינוי בחזיתות או אלמנטים אדריכליים שזוהו לשימור. הבקשה מציעה חריגה של כ-60% בניה מירביים מהיקף זכויות הבניה האפשריים במסגרת תכנית דרום נחלאות. יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע, לרבות צמצום השטח העיקרי במפלס קומת המרתף וצמצום קווי הבניין. יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בתחום המגרש. מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות וחז"ד מתכנתת המחוז. חז"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : מדיניות תכנונית : המדיניות הינה בהתאם לתב"ע החלה על המגרש 3510, ניתן להציע עד 2 קומות ע"ג קומת מסד+ גג רעפים בשימוש, קווי בניין צידיים עפ"י תשריט, קדמי 4 מ', קדמי משני 0 מ' לרחוב שפרעם. תכנון : השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות וגג מוגבה, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 2/3 קומות, ובגובה ממוצע של 2 קומות גג רעפים (נתונים ע"פ gis). התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת ממדיניות לנושא גובה הבניין : מוצע גג רעפים מוגבה בכ-1.50 מ' ממפלס הרצפה עליונה, בכפוף לתב"ע ניתן להציע גג בשימוש לא מוגבה בשיפוע 22%-30%. בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאושרות בחלקות המצרניות נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות. חז"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :		

הריסת בנין קיים, למעט קירות לשימור בחזיתות דרומית ומערבית, והקמת בנין חדש בן 5 קומות, קומת מרתף, קומת קרקע, 2 קומות ועלית גג למגורים, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידת אדמה. בבניין מוצעת יחידת דיור אחת למגורים הבניה בקיר משותף עם הבנין ממזרח הכל בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038- חיזוק מפני רעידות אדמה. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. *המבנה הינו היסטורי. קווי בניין המותרים לפי תב"ע 184523 החלה במגרש : *המבנה מסומן בנספח 1 א' במעוין אדום = בניין לשימור 3. סעיף 1.4.1.2 ב': בחלקות לשימור 3 בלבד קווי הבניין יהיו כדלקמן : קו בניין קדמי – יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור. קו בניין צידי – יהיה בהתאם לקירות המקוריים והקיימים לשימור, לאורך לפחות שליש מחזית הצד הצמודה לחזית הקדמית. יתר קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה מס' 5 (קדמי ואחורי – 4 מ', צידי – 3 מ'). מוצע בבקשה : חזית דרומית קדמית רחוב שפרעם – קו בניין 0 בחזית לשימור בהתאם לקונטור המבנה הקיים.	

חזית צפונית קדמית רחוב צפת - 3 מ' מגבול מגרש – ע"פ תמ"א 38. חזית צידית מזרחית (בקיר משותף) - קו בניין 0 בהתאם לקונטור המבנה הקיים. חזית צידית מערבית – 2 מ' מגבול מגרש - ע"פ תמ"א 38. הבינוי המוצע בבקשה ברובו עומד בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תב"ע /תמ"א 38 כמפורט לעיל. חריגות : - חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בניין תמ"א – אשר לא ניתן להציעה מאחר ומבוקשת בניגוד להוראות תכנית 3510 שאינה מתירה מרפסות זיז כלל בתחום התכנית – יש לבטל מרפסת זו. - חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז מעל דרך לכיוון רחוב צפת בעומק של 105 ס"מ. מדובר במרפסת לשחזור ע"פ הנחיית מחלקת השימור – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 455 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 400.60 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). בקומת מרתף ישנו חלל שחושב כשטח שירות אך שימוש לא ברור -יש להציג את השימוש ובהתאם לכך חישוב נכון בהרמוניקה. -יש לחשב שטח מרפסת בקומת גג הרעפים כשטח עיקרי. -יש לחשב שטחי מרפסת במפלס +7.12 שלא חושב. מחסנים :		

תכנית החלה במגרש 184523 לדרום נחלאות אשר מפנה לתכנית 3510 הכפופה למתאר, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע מחסן 1 (עבור יח"ד אחת) ב קומת המרתף. על המחסנים לעמוד ב-8% - המחסן המוצע עומד במותר. יש לציין גובה מחסן (עד +2.20 מ') יש לציין שטח המחסן במ"ר. מרפסות : חזית צפונית קדמית – מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בניין תמ"א אשר לא ניתן להציעה מאחר ומבוקשת בניגוד להנחיות מחלקת שימור והוראות תכנית 3510 שאינה מתירה מרפסות זיז כלל בתחום התוכנית – יש לבטל מרפסת זו. חזית דרומית קדמית - מוצעת מרפסת זיז מעל דרך לכיוון רחוב צפת בעומק של 105 ס"מ. מדובר במרפסת לשחזור ע"פ הנחיית מחלקת השימור: "יש לשחזר את המרפסת שפורקה בשל סכנה באופן מלא כולל זיז צר ומעקה" – אין מניעה לאשר. - יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר במרפסת לשחזור. מדרגות חיצוניות : בבקשה מוצעות מדרגות חיצוניות מקומה א' לקומה ב', בצמוד לקיר הבניין בחזית מערבית. מדרגות אלה מוצעות לשימור וזאת ע"פ הנחיית מחלקת השימור: "יש לשמור על המדרגות המקוריות הכוללות מדרגות אבן באיכות גבוהה ומעקה מקורי מפורזל. גרמי המדרגות החיצוניים הם מאפיין שכיח בנחלאות ויש לשמרם כחלק משימור החזית ואופי השכונה. המדרגות נצפות באופן מיוחד בשל המרווח בין הבניינים.." -יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בגרמי מדרגות מקוריים לשימור. ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף עם פתחים לפני הקומה		

וחצר אנגלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן עגלה אחת 1 x 1100 – לא מוצג פתרון אשפה בתכנית הפיתוח. יש להציג מיקום עגלה בתיאום מול מחלקת תברואה. גג רעפים : מוצע גג רעפים אשר בחלקו המזרחי פתח ובו מרפסת גג לטובת יח' הדיור המוצעת. כמו כן מוצע מיקום של קולטים ואזור טכני. גישה לגג ע"י המשך גרם המדרגות הפנימי. -יש לחשב את מרפסת הגג המוצעת אשר לא חושבה בשטחי הרובוט. -יש להציג גג פיר המעלית אשר לא הוצג בתכנית. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית בקומת המרתף לצורך אוורור הממ"ד. עצים : התייחסות תכנון העיר : עפ"י תצ"א נראה כי בתחום המגרש קיימים עצים. יש לצרף צילום עצים במידה וימצא כי הינם בעלי ערך, יש לשמרם ככל הניתן. בנוסף יש להציע נטיעת עצים בתחום המגרש, עדיפות כלפי רחוב. פיתוח שטח : מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת.		

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית. באישור חברת החשמל שהתקבל, לא נדרש בבקשה חדר טרפו. ניקוז מי נגר : לא הוצג בהרמוניקה חישוב. יש להציג 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.		
הריסת בנין קיים, למעט קירות לשימור בחזיתות דרומית ומערבית, והקמת בנין חדש בן 5 קומות, קומת מרתף, קומת קרקע 2 קומות ועלית גג למגורים, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידת אדמה בבנין מוצעת יחידת דיור אחת למגורים הבניה בקיר משותף עם הבנין ממזרח הכל בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038-חיזוק מפני רעידות אדמה	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

	2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	3	תשלום אגרת בניה
	4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	6	אישור פיקוד העורף הג"א
	7	אישור שירותי הכבאות
כן	8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	10	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
	11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	14	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	15	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
	16	אישור מחלקת השימור
	17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
	18	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.
	19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	20	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	21	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	22	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת ועדה לעניין חו"ד מתכננת המחוז ודרישתה לצמצום הבקשה.

חו"ד ועדה מחוזית :

נמצא כי הבקשה כוללת חריגה מהמדיניות לנושא קומות ואחוזי בניה. כאמור, עפ"י תכנית נחלאות דרום לא ניתן להציע בינוי חורג מהמדיניות. בהתאם לכך יש לצמצם את מספר הקומות המוצע ולהציע היקפי בינוי בהתאם למדיניות התכנונית, תכנית דרום נחלאות וכן להתאים את הבקשה להערות כדלהלן :

יש לסמן לשימור את חזיתות המבנה- צפונית ומערבית, ללא שינוי בפתחים. בהתאם לתכנית המאושרת המסמנת את המבנה לשימור 3 אשר אינו מאפשר שינוי בחזיתות או אלמנטים אדריכליים שזוהו לשימור.

הבקשה מציעה חריגה של כ-60% בניה מירביים מהיקף זכויות הבניה האפשריים במסגרת תכנית דרום נחלאות. יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע, לרבות צמצום השטח העיקרי במפלס קומת המרתף וצמצום קווי הבניין.

יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בתחום המגרש.
מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות וחז"ד מתכנת המחוז.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 455 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 400.60 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).

בקומת מרתף ישנו חלל שחושב כשטח שירות אך שימושו לא ברור -יש להציג את השימוש ובהתאם לכך חישוב נכון בהרמוניקה.

-יש לחשב שטח מרפסת בקומת גג הרעפים כשטח עיקרי.

-יש לחשב שטחי מרפסת במפלס +7.12 שלא חושב.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש 184523 לדרום נחלאות אשר מפנה לתכנית 3510 הכפופה למתאר, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצע מחסן 1 (עבור יח"ד אחת) ב קומת המרתף. על המחסנים לעמוד ב-8% - המחסן המוצע עומד במותר.

יש לציין גובה מחסן (עד +2.20 מ')

יש לציין שטח המחסן במ"ר.

מרפסות :

חזית צפונית קדמית – מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בניין תמ"א אשר לא ניתן להציעה מאחר ומבוקשת בניגוד להנחיות מחלקת שימור והוראות תכנית 3510 שאינה מתירה מרפסות זיז כלל בתחום התוכנית – יש לבטל מרפסת זו.

חזית דרומית קדמית - מוצעת מרפסת זיז מעל דרך לכיוון רחוב צפת בעומק של 105 ס"מ. מדובר במרפסת לשחזור ע"פ הנחיית מחלקת השימור: " יש לשחזר את המרפסת שפורקה בשל סכנה באופן מלא כולל זיז צר ומעקה" – אין מניעה לאשר.

- יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר במרפסת לשחזור.

מדרגות חיצוניות :

בבקשה מוצעות מדרגות חיצוניות מקומה א' לקומה ב', בצמוד לקיר הבניין בחזית מערבית. מדרגות אלה מוצעות לשימור וזאת ע"פ הנחיית מחלקת השימור : "יש לשמור על המדרגות המקוריות הכוללות מדרגות אבן באיכות גבוהה ומעקה מקורי מפורזל. גרמי המדרגות החיצוניים הם מאפיין שכיח בנחלאות ויש לשמרם כחלק משימור החזית ואופי השכונה. המדרגות נצפות באופן מיוחד בשל המרווח בין הבניינים.."

-יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בגרמי מדרגות מקוריים לשימור.

ממ"ק / ממ"ד :

בבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף עם פתחים לפנים הקומה וחצר אנגלית – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן עגלה אחת 1 x 1100 – לא מוצג פתרון אשפה בתכנית הפיתוח. יש להציג מיקום עגלה בתיאום מול מחלקת תברואה.

גג רעפים :

מוצע גג רעפים אשר בחלקו המזרחי פתח ובו מרפסת גג לטובת יח' הדיור המוצעת. כמו כן מוצע מיקום של קולטים ואזור טכני. גישה לגג ע"י המשך גרם המדרגות הפנימי.

-יש לחשב את מרפסת הגג המוצעת אשר לא חושבה בשטחי הרובוט.

-יש להציג גג פיר המעלית אשר לא הוצג בתכנית.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : עפ"י תצ"א נראה כי בתחום המגרש קיימים עצים. יש לצרף צילום עצים במידה וימצא כי הינם בעלי ערך, יש לשמרם ככל הניתן. בנוסף יש להציע נטיעת עצים בתחום

המגרש, עדיפות כלפי רחוב.

פיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית.

באישור חברת החשמל שהתקבל, לא נדרש בבקשה חדר טרפו.

ניקוז מי נגר :

לא הוצג בהרמוניקה חישוב. יש להציג 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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2019/0438.02</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חניה תת קרקעית, תוספת יח"ד חדשה בקומת מרתף, תוספות לקומות בנויות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ב.ק יזמות ובנייה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	קוזלבסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הפלמח 58 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	163	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1222645	תחילת תוקף	09/10/2024			
30038					
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 29/11/2022 הופק היתר בניה בתיק מס' 18.438 20. 00 ל תוספות לבניין קיים במסגרת תמ"א 10038. במסגרת הבקשה נוספו 1. 5 קומות ו - 5 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס 11.10, -, -8.30, -5.50 מוצע מתקן חניה עבור 11 מקומות חניה ב-3 מפלסים.

מפלס 3.15, -2.53 : - תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מהיתר מקורי.

-ביטול מחסנים מהיתר קודם לשם תוספת יח"ד ושטחי מעבר ותוספת מחסנים במקום אחר.

- פרגולה וריצוף חצר

-שינויים בפיתוח

- שינויים בפתחים

מפלס +0.00 : - שינויים פנימיים

- תוספת ממ"ד

- ריצוף חצר

מפלס 3.07 + : מוצע שינויים פנימיים.

מפלס 6.14 + : מוצע שינויים פנימיים.

מפלס 9.19 + : מוצע שינויים פנימיים.

מפלס 12.56 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים.

מפלס 15.76 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים ותוספת שטח עיקרי וביטול מסתורי הכביסה.

פורסמה ההקלה הבאה :

תוספת יח"ד חדשה בקומת המרתף

מידע קודם

מתאריך	
01/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה בכללותה תואמת תב"ע והמלצת האגף הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת גורמים טרם דיון :
	שפי"ע – לאשר את הבקשה

הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1222645 שאושרה בתאריך 09/10/2024 נספח הבנוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים. מפלס 11.10 - , -8.30, -5.50 מוצע העמקת מתקן חניה עבור 11 מקומות חניה ב-3 מפלסים - אין מניעה מלאשר תואם לנספח ומאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה . מפלס 3.15,-2.53 : - תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מהיתר מקורי - תואם לנספח אין מניעה מלאשר. -ביטול מחסנים מהיתר קודם לשם תוספת יח"ד ושטחי מעבר ותוספת מחסנים במקום אחר - אין מניעה מלאשר שטחי האחסנה עומדים במותר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד. - פרגולה וריצוף חצר - אין מניעה מלאשר - שינויים בפיתוח - אין מניעה מלאשר - שינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר מפלס +0.00 : - שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר - תוספת ממ"ד - עבור יח"ד החדשה תואם לנספח אין מניעה מלאשר - ריצוף חצר - אין מניעה מלאשר מפלס 3.07 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר . מפלס 6.14 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר . מפלס 9.19 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר . מפלס 12.56 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר . מפלס 15.76 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים ותוספת שטח עיקרי וביטול מסתורי הכביסה - תואם לנספח ובתחום קווי הבניין אין מניעה מלאשר . *השינויים בחלוקת המחסנים ובפתחים, וכן שינויים פנימיים אינם תואמים לנספח המלצת הצוות המקצועי הינו שלא לפרסם מאחר ונספח הבנוי הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים. התנגדויות		

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30185ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים. חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לא שייך . שפ"ע – לאשר תברואה – אושר. הסדרי תנועה – אושר - היו קיימות 4 מ"ח בשטח המגרש בשלב קידום התכנית נדרשו להחזיר את המ"ח הקיימות במסגרת התכנון המוצע מוצע 10 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות סה"כ מוצע 14 מ"ח ליח"ד קיימות וחדשות . חוות דעת מחלקת רישוי הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1222645 שאושרה בתאריך 09/10/2024 נספח הבנוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים.	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

מפלס 11.10 , - 8.30, -5.50 מוצע העמקת מתקן חניה עבור 11 מקומות חניה ב-3 מפלסים - אין מניעה מלאשר תואם לנספח ומאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה . מפלס 3.15,-2.53 : - תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מהיתר מקורי - תואם לנספח אין מניעה מלאשר. -ביטול מחסנים מהיתר קודם לשם תוספת יח"ד ושטחי מעבר ותוספת מחסנים במקום אחר - אין מניעה מלאשר שטחי האחסנה עומדים במותר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד. - פרגולה וריצוף חצר - אין מניעה מלאשר - שינויים בפיתוח - אין מניעה מלאשר - שינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר מפלס +0.00 : - שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר - תוספת ממ"ד - עבור יח"ד החדשה תואם לנספח אין מניעה מלאשר - ריצוף חצר - אין מניעה מלאשר מפלס 3.07 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר . מפלס 6.14 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר . מפלס 9.19 + : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר . מפלס 12.56 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר . מפלס 15.76 + : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים ותוספת שטח עיקרי וביטול מסתורי הכביסה - תואם לנספח ובתחום קווי הבניין אין מניעה מלאשר . *השינויים בחלוקת המחסנים ובפתחים, וכן שינויים פנימיים אינם תואמים לנספח המלצת הצוות המקצועי הינו שלא לפרסם מאחר ונספח הבנוי הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.		

סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
תוספת יח"ד חדשה בקומת מרתף	10/04/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	2
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	3
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	4

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה בכללותה תואמת תב"ע והמלצת האגף הינה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת גורמים טרם דיון :

שפי"ע – לאשר את הבקשה

הבקשה בכללותה תואמת לתב"ע 1222645 שאושרה בתאריך 09/10/2024 נספח הבנוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים.

מפלס 11.10, -8.30, -5.50 מוצע העמקת מתקן חניה עבור 11 מקומות חניה ב-3 מפלסים- אין מניעה מלאשר תואם לנספח ומאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה .

מפלס 3.15,-2.53 : - תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד מהיתר מקורי – תואם לנספח אין מניעה מלאשר.

-ביטול מחסנים מהיתר קודם לשם תוספת יח"ד ושטחי מעבר ותוספת מחסנים במקום אחר – אין מניעה מלאשר שטחי האחסנה עומדים במותר ומס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד.

- פרגולה וריצוף חצר – אין מניעה מלאשר

- שינויים בפיתוח - אין מניעה מלאשר

- שינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר

מפלס +0.00 : - שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר

- תוספת ממ"ד – עבור יח"ד החדשה תואם לנספח אין מניעה מלאשר

- ריצוף חצר - אין מניעה מלאשר

מפלס + 3.07 : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר .

מפלס + 6.14 : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר .

מפלס + 9.19 : מוצע שינויים פנימיים - אין מניעה מלאשר .

מפלס + 12.56 : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר .

מפלס + 15.76 : מוצע שינויים פנימיים ושינויים בפתחים ותוספת שטח עיקרי וביטול מסתורי הכביסה - תואם לנספח ובתחום קווי הבניין אין מניעה מלאשר .

*השינויים בחלוקת המחסנים ובפתחים, וכן שינויים פנימיים אינם תואמים לנספח המלצת הצוות המקצועי הינו שלא לפרסם מאחר ונספח הבנוי הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי שהינם מחייבים.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לבקשה. לא התקבלו התנגדויות.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2018/0426.01</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי בקונטור הבינוי הקיים, שינוי ותוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עפ"י יפוי כח רשב"א בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

מעבר המיתלה 4 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	199	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אפשרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 11/11/2024 הופק היתר בניה בתיק מס' 2018/426. 00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו - 12 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בתאריך 28/01/2020 אושרה תכנית בסמכות מהנדס העיר עבור שינויים פנימיים ובפתחים.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס +0.00 : הרחבה והגבהת ריצוף חצר.

מפלס + 2.75 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים.

מפלס + 5.49 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים.

מפלס + 8.24 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים.

מפלס + 11.50 : מוצע הפיכת בינוי – שטח עיקרי, למרפסות (וניודו לקומה ו'), הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד, שינויי גובה רצפה, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים.

מפלס + 14.90 : מוצע הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד, שינויי גובה רצפה, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים.

מפלס + 18.35 : מוצע שינויים בפתחי ממ"ד, שינויי גובה רצפה, שינויים פנימיים ושינויים בפתחים כמו כן מוצע ניוד שטחים עיקריים מקומה ד'.

מפלס +22.35 : מוצע הגבהת מפלס הגג.

מידע קודם

מתאריך	
01/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מאחר שבקשה זו הינה תכנית שינויים לבקשה המקורית בה דנו כבר בהתנגדויות זהות מומלץ לדון באם לזמן את המתנגדים. חוות דעת מחלקת רישוי מפלס +0.00 : הרחבה והגבהת ריצוף חצר – אין מניעה מלאשר. מפלס + 2.75 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס + 5.49 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים - אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס + 8.24 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים -

אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס 11.50 + : מוצע הפיכת בינוי – שטח עיקרי, למרפסות (וניודו לקומה ו') אין מניעה מלאשר בתנאי שסך השטחים העיקריים לא ישתנה מהיתר המקורי. הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויי גובה רצפה – לא ניתן לאשר, מאחר ו גובה ק ומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר. שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר. מפלס 14.90 + : מוצע הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד - אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויי גובה רצפה - לא ניתן לאשר, מאחר וגובה קומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר. שינויים פנימיים ושינויים בפתחים - אין מניעה מלאשר. מפלס 18.35 + : מוצע שינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א, שינויי גובה רצפה - לא ניתן לאשר, מאחר ו גובה ק ומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר. שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר. כמו כן מוצע ניוד שטחים עיקריים מקומה ד' – אין מניעה מלאשר בתנאי שסך השטחים העיקריים לא ישתנה מהיתר המקורי. מפלס 22.35 + : מוצע הגבהת מפלס הגג – פורסמה הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרן : פגיעה באיכות חיים בעקבות הבניה פגיעה בפרטיות בעקבות צמצום המרווח בין ההרחבות לבניין הסמוך. מצוקת חניה מצוקה בתנועת הרכבים בעקבות העומס ובית הספר שבסמוך לבנין.		
	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : מפלס +0.00 : הרחבה והגבהת ריצוף חצר – אין מניעה מלאשר. מפלס + 2.75 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס + 5.49 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס + 8.24 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר. מפלס + 11.50 : מוצע הפיכת בינוי – שטח עיקרי, למרפסות (וניודו לקומה ו') אין מניעה מלאשר בתנאי שסך השטחים העיקריים לא ישתנה מהיתר המקורי. הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויי גובה רצפה – לא ניתן לאשר, מאחר וגובה קומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר. שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר. מפלס + 14.90 : מוצע הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויי גובה רצפה – לא ניתן לאשר, מאחר וגובה קומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר. שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר. מפלס + 18.35 : מוצע שינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה		

מלאשר בכפוף לאישור הג"א, שינויי גובה רצפה - לא ניתן לאשר, מאחר ו גובה ק ומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר. שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר. כמו כן מוצע ניווד שטחים עיקריים מקומה ד' – אין מניעה מלאשר בתנאי שסך השטחים העיקריים לא ישתנה מהיתר המקורי. מפלס +22.35 : מוצע הגבהת מפלס הגג – פורסמה הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149 התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרן : פגיעה באיכות חיים בעקבות הבניה פגיעה בפרטיות בעקבות צמצום המרווח בין ההרחבות לבניין הסמוך. מצוקת חניה מצוקה בתנועת הרכבים בעקבות העומס ובית הספר שבסמוך לבנין. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
הגבהת מפלס הגג בכ- 1.30 מ" בשונה מהיתר מס" 18/426.00 הקלה בגין בניית מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' ועד ל 2 מ' הקלה בגין ניווד שטחים מקומה לקומה	25/11/2025	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
	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	הגשת ערבות בנקאית מאוחדת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 31,783 ש"ח
10	שפ"ע - תשלום היטל כספי: 2,096 ₪
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים**

מאחר שבקשה זו הינה תכנית שינויים לבקשה המקורית בה דנו כבר בהתנגדויות זהות מומלץ לדון באם לזמן את המתנגדים.

חוות דעת מחלקת רישוי

מפלס +0.00 : הרחבה והגבהת ריצוף חצר – אין מניעה מלאשר.

מפלס + 2.75 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר.

מפלס + 5.49 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר.

מפלס + 8.24 : מוצע ביטול מרפסות, הרחבה והקטנת מרפסות קיימות, ומרפסות חדשות ושינויים בפתחים בעקבות השינויים – אין מניעה מלאשר מאחר ואין חריגה מקו הבניין ומסך שטח מרפסות המותר.

מפלס + 11.50 : מוצע הפיכת בינוי – שטח עיקרי, למרפסות (וניודו לקומה ו') אין מניעה מלאשר בתנאי שסך השטחים העיקריים לא ישתנה מהיתר המקורי.

הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויי גובה רצפה – לא ניתן לאשר, מאחר וגובה קומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יס לצמצם למותר.

שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר.

מפלס + 14.90 : מוצע הרחבות ממ"ד ושינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויי גובה רצפה – לא ניתן לאשר, מאחר וגובה קומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יס לצמצם למותר.

שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר.

מפלס 18.35 + : מוצע שינויים בפתחי ממ"ד – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א , שינויי גובה רצפה - לא ניתן לאשר, מאחר ו גובה ק ומה מרצפה לרצפה שמעל לא יעלה על 3.5 יש לצמצם למותר.

שינויים פנימיים ושינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר .

כמו כן מוצע ניווד שטחים עיקריים מקומה ד' – אין מניעה מלאשר בתנאי שסך השטחים העיקריים לא ישתנה מהיתר המקורי.

מפלס 22.35 + : מוצע הגבהת מפלס הגג – פורסמה הקלה על הגבהת מפלס הגג בשונה מהיתר קודם – אין מניעה מלאשר

התנגדויות

בוצע פרסום לפי סעיף 149 התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרן :

פגיעה באיכות חיים בעקבות הבניה

פגיעה בפרטיות בעקבות צמצום המרווח בין ההרחבות לבניין הסמוך.

מצוקת חניה

מצוקה בתנועת הרכבים בעקבות העומס ובית הספר שבסמוך לבנין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2021/0101.01</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת יח"ד תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יצחק דוד מן 5 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	124	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1298488	תחילת תוקף	24/07/2025			
1298488	תחילת תוקף	24/07/2025	1	מגורים ד	658
1371	תחילת תוקף	12/12/1968			
5019	תחילת תוקף	05/08/1996			

תאור הבקשה

ת.ב. 2021/101.01 יצחק דוד מן 5 גבעת מרדכי (תב"ע חדשה לאחר תמ"א-1)

גוש: 30184 חלקה: 124

תב"ע: 1298488

מהות הבקשה:

מדובר בבניין קיים בן 8 קומות ובו 18 יח"ד (בבניין מקורי 6 קומות ו-10 יח"ד) לו יצא היתר לתמ"א 38 בשנת 2023. המוצע בבקשה מבוקש ע"פ תב"ע נקודתית חדשה, והוא כולל תוספת יח"ד חדשה בקומת המרתף, הרחבות לחלק מיח' הדיור הקיימות, תוספת מרפסות זיז ותוספת קומה להרחבות דירות הגג. מוצעת יח"ד 1 חדשה, סה"כ 19 יח"ד ב-8.5 קומות.

להלן תיאור הבקשה :

קומת מרתף, מפלס 5.34- : קומה קיימת ובה מחסנים ושטח לא חפור ע"פ היתר קודם.

מוצע שימוש בשטח זה עבור יח"ד חדשה (מס' 19) הכוללת חדר ממ"ד במעטפת קיימת ו- 3 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה עבור 2 מחסנים קיימים ושטח מבואה.

מוצעת תוספת מדרגות למדרגות פיתוח קיימות בחזית דרומית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : עבור יח"ד קיימות מס' 3-4, מוצעת הרחבת מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית.

קומה א', מפלס 2.81+ : עבור יח"ד קיימת מס' 5 ו-6, מוצעת הרחבת מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית. מוצע שינוי פתח יציאה למרפסת לדירה 5.

קומה ב', מפלס 5.65+ : עבור יח"ד קיימת מס' 7 ו-8, מוצעת הרחבת מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית.

קומה ד', מפלס 11.33+ : עבור יח"ד מס' 11 מוצעת הרחבת מרפסת זיז קיימת בחזית צפונית.

עבור יח"ד מס' 12 מוצעת הרחבת מרפסת זיז, תוספת חדרי מגורים ומרפסת זיז מקורה בחזית מערבית וכן שינויים בתכנון פנימי.

קומה ה', מפלס 14.17+ : עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית צפונית, תוספת חדרי מגורים ומרפסת זיז מקורה בחזית מערבית.

מוצעים שינויים בפתחים בחזית מזרחית.

קומה ו', מפלס 17.27+ : עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת זיז מקורה בחזית צפונית, תוספת חדרי מגורים ומרפסת זיז מקורה בחזית מערבית.

מוצעים שינויים בפתחים בחזית מזרחית.

קומה ז', מפלס 20.37+ : עבור יח"ד מס' 17 מוצעים שינויים בתכנון פנימי ומדרגות פנימיות לעליה לקומה חדשה מוצעת.

עבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית, תוספת חדרי מגורים ומדרגות פנימיות לעליה לקומה חדשה מוצעת.

מוצעים שינויים בפתחים בחזית מזרחית ודרומית.

קומת גג מפלס 20.21+ : על גג שטוח קיים מוצעות הרחבות ליח"ד 17 ו-18 הכוללות חדרי מגורים.

מוצע פתח יציאה לגג וגישה ע"י סולם. מוצעת הנמכת חדר יציאה לגג הקיים.

היתרים קודמים :

- היתר בתיק 2021/101.00 הופק בתאריך 27/09/2023 עבור "תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038-חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה".

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 124. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

מידע קודם

מתאריך	
01/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון חו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – יש להשלים אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית. חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה. מיום 06/08/2025 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית קיימות 7 מ"ח (כולל נכה) עפ"י היתר מאושר מס' 02021/0101.0 . מוצעת חניה אחת עבור יח"ד חדשה סה"כ 8 מ"ח קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי יועץ תנועה -אהרון מדינה. התייחסות אגף רישוי : בהרמוניקה מוצג מכפיל חניה קיים בהיתר הכולל 6 מקו"ח ולא 7 כפי שנרשם בחו"ד לעיל. כמו כן נרשם כי מוצעת חניה אחת שלא ניתן לראותה בתכנית – יש להציג בתכנית כנדרש בהתאם לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : עיקרי : שטח עיקרי (מעל הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,518.15 מ"ר. ע. קיים בבקשה : בסך של 1,032.36 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים). ע. מוצע בבקשה : בסך של 245.03 מ"ר.

שטח עיקרי (מתחת הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 365.17 מ"ר. ע. קיים בבקשה : לא קיים. ע. מוצע בבקשה : בסך של 72.04 מ"ר. שירות : שטח שירות מעל הכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 462.51 מ"ר. ש. קיים בבקשה : בסך של 226.3 מ"ר. ש. מוצע בבקשה : בסך של 2.15 מ"ר. חישוב : $226.3 + 2.15 = 228.45 < 462.51$ מ"ר המותרים – כמותר. שירות מתחת לכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 176.71 מ"ר. ש. קיים בבקשה : 45.66 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים). ש. מוצע בבקשה : בסך של 91.95 מ"ר. חישוב : $45.66 + 91.95 = 137.61 < 176.71$ מ"ר המותרים – כמותר. השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה. - יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח. -מרפסות זיז מקורות מוצעות ששטחם עולה על 14 מ"ר, יש לחשב את התוספת מעבר ל-14 מ"ר מיתרת שטח עיקרי ולהציג בהתאם ברובוט בקוד ובצבע מתאים. - מרפסות זיז מקורות שלא הוצגו כנדרש בחישובי הרובוט – יש לתקן לקוד המתאים. עצים : סעיף 4.1.2 ג' : עצים לשימור :1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח		

ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות 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: 5019 תחילת תוקף: 05/08/1996 ייעוד הקרקע: חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. מיום 06/08/2025 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית קיימות 7 מ"ח (כולל נכה) עפ"י היתר מאושר מס' 02021/0101.0. מוצעת חניה אחת עבור יח"ד חדשה סה"כ 8 מ"ח קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי יועץ תנועה -אהרון מדינה. התייחסות אגף רישוי: בהרמוניקה מוצג מכפיל חניה קיים	01/01/2026	חוות דעת תכנונית

בהיתר הכולל 6 מקו"ח ולא 7 כפי שנרשם בחו"ד לעיל. כמו כן נרשם כי מוצעת חניה אחת שלא ניתן לראותה בתכנית – יש להציג בתכנית כנדרש בהתאם לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 08/09/2025 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 12/08/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה. חו"ד מחלקת השימור : לא מדובר באיזור לשימור. חו"ד הנדסית : בקשה תואמת תב"ע חדשה, ללא סעיף דרישת חיזוקים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1298488 תחילת תוקף 08/07/2025 אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.		

קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 23/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני, לפני אישור תכנית 1298488 שמכוחה מבוקשת הבקשה. ולכן קווי הבניין נבדקו בהתאם לנספח בינוי ותשריט. קווי הבניין סומנו כנדרש, המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין תב"ע ללא חריגה. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100 :1. הנספח מחייב לעניינים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. הבניה המוצעת בבקשה תואמת את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה למעט שינויים פנימיים בקומת המחסנים ובגודל יח"ד המוצת וכן שינויים בגודל מרפסות זיז בחזית צפונית. נספח הבינוי הינו מנחה. מוצעות מרפסות זיז שאינן מופיעות בנספח הבינוי – שטח מרפסות אלו לא עולה על 14 מ"ר, והן מוצעות בתחום קווי הבניין ובעומק 2 מ' – אין מניעה לאשר. המוצע בבקשה אינו חורג מעניינים שהנספח מחייב לגביהם שצוינו לעיל – אין מניעה לאשר. . מחסנים : בבקשה מוצעים 3 מחסנים חדשים והרחבת 2 מחסנים קיימים. מוצע ביטול 5 מחסנים קיימים לטובת יח"ד המוצעת בקומת המרתף. סה"כ 5 מחסנים. בנספח הבינוי מאושרים 4 מחסנים. נספח מנחה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : עיקרי : שטח עיקרי (מעל הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,518.15 מ"ר.		

ע. קיים בבקשה : בסך של 1,032.36 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים). ע. מוצע בבקשה : בסך של 245.03 מ"ר. שטח עיקרי (מתחת הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 365.17 מ"ר. ע. קיים בבקשה : לא קיים. ע. מוצע בבקשה : בסך של 72.04 מ"ר. שירות : שטח שירות מעל הכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 462.51 מ"ר. ש. קיים בבקשה : בסך של 226.3 מ"ר. ש. מוצע בבקשה : בסך של 2.15 מ"ר. חישוב : $226.3 + 2.15 = 228.45 > 462.51$ מ"ר המותרים – כמותר. שירות מתחת לכניסה : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 176.71 מ"ר. ש. קיים בבקשה : 45.66 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים). ש. מוצע בבקשה : בסך של 91.95 מ"ר. חישוב : $45.66 + 91.95 = 137.61 > 176.71$ מ"ר המותרים – כמותר. השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה. - יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח. -מרפסות זיז מקורות מוצעות ששטחם עולה על 14 מ"ר, יש לחשב את התוספת מעבר ל-14 מ"ר מיתרת שטח עיקרי ולהציג בהתאם ברובוט בקוד ובצבע מתאים. - מרפסות זיז מקורות שלא הוצגו כנדרש בחישובי הרובוט – יש לתקן לקוד המתאים. גובה בניה :		

מותר ע"פ תב"ע (נספח): גובה מירבי של 25.97+ לאחר הנמכת חדר המדרגות המוצעת בבקשה ואושרה בנספח הבינוי - המוצע בבקשה תואם את המותר. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע (נספח): 8.5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת לכניסה. בבקשה מוצע קומה חלקית חדשה. סה"כ 8.5 קומות – תואם נספח בינוי. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע: סך של 19 יח"ד. בבקשה מוצעת יח"ד 1 חדשה בנוסף ל-18 קיימות – כמות. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש. עצים : סעיף 4.1.2 ג': עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. גג : סעיף 4.1 ו (1) :		

תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבניין – מוצעת גישה ע"י סולם ופתח בגג מחדר המדרגות הקיים. קולטי שמש על הגג – הוצגו בתכנית כנדרש. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בבקשה מוצגים קולטים ע"ג הגג השטוח הקיים כנדרש. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – יש להשלים אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית.

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 06/08/2025 ע"י זבריקו בת אל.

אין התנגדות לתכנית קיימות 7 מ"ח (כולל נכה) עפ"י היתר מאושר מס' 02021/0101.0 .

מוצעת חניה אחת עבור יח"ד חדשה סה"כ 8 מ"ח קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי יועץ תנועה -אהרון מדינה.

התייחסות אגף רישוי : בהרמוניקה מוצג מכפיל חניה קיים בהיתר הכולל 6 מקו"ח ולא 7 כפי שנרשם בחוו"ד לעיל. כמו כן נרשם כי מוצעת חניה אחת שלא ניתן לראותה בתכנית – יש להציג בתכנית כנדרש בהתאם לדרישת מחלקת הסדרי תנועה.

שטחי בניה :

שטחים מותרים ע"פ תב"ע :

עיקרי :

שטח עיקרי (מעל הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,518.15 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : בסך של 1,032.36 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים).

ע. מוצע בבקשה : בסך של 245.03 מ"ר.

שטח עיקרי (מתחת הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 365.17 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : לא קיים.

ע. מוצע בבקשה : בסך של 72.04 מ"ר.

שירות :

שטח שירות מעל הכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 462.51 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : בסך של 226.3 מ"ר.

ש. מוצע בבקשה : בסך של 2.15 מ"ר.

חישוב : $226.3 + 2.15 = 228.45 > 462.51$ מ"ר המותרים – כמותר.

שירות מתחת לכניסה :

ש. מותר עפ"י תב"ע: בסך של 176.71 מ"ר.

ש. קיים בבקשה : 45.66 מ"ר (חושב שטח חלקי ולא כל הקיים).

ש. מוצע בבקשה : בסך של 91.95 מ"ר.

חישוב : $45.66 + 91.95 = 137.61 < 176.71$ מ"ר המותרים – כמותר.

השטחים המוצעים בבקשה (שירות ועיקרי) תואמים את השטחים המאושרים בנספח הבינוי מבחינת נפח הבניה.

- יש להציג חישוב מלא של הקומות הקיימות שאושרו בהיתר (הוצג חישוב חלקי בלבד) ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תבע ונספח.

-מרפסות זיז מקורות מוצעות ששטחם עולה על 14 מ"ר, יש לחשב את התוספת מעבר ל-14 מ"ר מיתרת שטח עיקרי ולהציג בהתאם ברובוט בקוד ובצבע מתאים.

- מרפסות זיז מקורות שלא הוצגו כנדרש בחישובי הרובוט – יש לתקן לקוד המתאים.

עצים :

סעיף 4.1.2 ג': עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית.

כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הערות 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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0010.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה בית קפה, כולל מטבח . עמדת מידע, שירותים ציבוריים ומרחב מוגן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים אגף נכסים
עורך הבקשה	אדריכל אולך לרר תמי
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמואל ס. ויז 1 , גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30135	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
352096	תחילת תוקף	28/08/2021			
352096	תחילת תוקף	28/08/2021			
4031	תחילת תוקף	03/09/1992			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 16/09/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לעניין השטחים : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר.

לטענת עו"ב כי עמדת המידע המדוברת משמשת את באי הפארק ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו'. כמו כן פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה.

במהלך הכנת הבקשה להיתר הבנייה, ותוך כדי תיאום פרוגמת המבנה עם אגף שפ"ע, הודגש כי מדובר

בשימוש מובהק לצרכי מבקרי הפארק.

הועברה בקשה ללשכה המשפטית האם ניתן לאשר שטחים אלו עפ"י תכנית מתאר 62 המפרטת את רשימת השימושים באיזור 8- שצ"פ סעיף 3 בניינים הכרוכים בני"ל.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 16/09/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. לעניין השטחים : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. לטענת עו"ב כי עמדת המידע המדוברת משמשת את באי הפארק ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הורדים וכו'. כמו כן פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה. במהלך הכנת הבקשה להיתר הבנייה, ותוך כדי תיאום פרוגמת המבנה עם אגף שפ"ע, הודגש כי מדובר בשימוש מובהק לצרכי מבקרי הפארק. הועברה בקשה ללשכה המשפטית האם ניתן לאשר שטחים אלו עפ"י תכנית מתאר 62 המפרטת את רשימת השימושים באיזור 8- שצ"פ סעיף 3 בניינים הכרוכים בני"ל. התקבלה חוות דעת משפטים בתאריך 09/12/2025 ע"י עו"ד לינוי בדיחי להלן עיקרה : "בהתאם למידע שנמסר על ידך, שטח עמדת המודיעין הנ"ל הוא כ-20 מ"ר, ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הורדים וכו', וכי פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום והוא מוקף במוסדות מהחשובים בארץ, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה. לאור האמור, ניתן לומר כי עמדת המודיעין משמשת לצרכי מבקרי הפארק וכי היא מבנה הכרוך בפארק רופין, ולכן שטח עמדת המודיעין יכול להיכלל בגדר שימוש של בניין הכרוך בגן הציבורי לפי תכנית המתאר 62". יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16/09/2025 עומדת בעינה.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4031 תחילת תוקף : 03/09/1992 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 16/09/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. לעניין השטחים : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. לטענת עו"ב כי עמדת המידע המדוברת משמשת את באי הפארק ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו'. כמו כן פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה. במהלך הכנת הבקשה להיתר הבנייה, ותוך כדי תיאום פרוגמת המבנה עם אגף שפ"ע, הודגש כי מדובר בשימוש מובהק לצרכי מבקרי הפארק. הועברה בקשה ללשכה המשפטית האם ניתן לאשר שטחים אלו עפ"י תכנית מתאר 62 המפרטת את רשימת השימושים באיזור 8- שצ"פ סעיף 3 בניינים הכרוכים בנ"ל. התקבלה חוות דעת משפטים בתאריך 09/12/2025 ע"י עו"ד לינוי בדיחי להלן עיקרה : "בהתאם למידע שנמסר על ידך, שטח עמדת המודיעין הנ"ל הוא כ-20 מ"ר, ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו', וכי פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום והוא מוקף במוסדות מהחשובים בארץ, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה. לאור האמור, ניתן לומר כי עמדת המודיעין משמשת לצרכי מבקרי הפארק וכי היא מבנה הכרוך בפארק רופין, ולכן שטח עמדת המודיעין יכול להיכלל בגדר שימוש של בניין הכרוך בגן הציבורי לפי תכנית המתאר 62".	29/12/2025 חוות דעת תכנונית

יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16/09/2025 עומדת בעינה.		
תנאי להיתר - אישור שפ"ע מוצעת בקשה להקמת מבנה בית קפה בפארק רופין הכולל שטחי שרות, מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, איזור עבור מערכות טכניות ופיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. שאר השטחים המוצעים : מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א שירותים ציבוריים חלל מערכות טכניות שטחי מעבר ציבוריים אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ תיקונים עפ"י תכנית a . "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "	16/09/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לא התקבל אישור שפ"ע המלצת המחלקה הינה לאשר את הבקשה ולהעביר את תנאי שפ"ע כתנאי להפצה לגורמים מוצעת בקשה להקמת מבנה בית קפה בפארק רופין הכולל שטחי שרות, מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, איזור עבור מערכות טכניות ופיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית	10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. שאר השטחים המוצעים : מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א שירותים ציבוריים חלל מערכות טכניות שטחי מעבר ציבוריים אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ תיקונים עפ"י תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4031 תחילת תוקף : 03/09/1992 ייעוד הקרקע : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות. בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים : הבנייה מוצעת ע"ג חלקות 117 המיועדות לשצ"פ בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו. במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

נכסים הושלמה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית מתאר 62. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 02/09/2025 מאת הלשכה המשפטית כדלקמן : אל : ליאורה מונסונגו, אגף הרישוי מאת : עו"ד לינוי כהן בדיחי, צוות תכנון ובניה והיטלי השבחה הנדון : חוות דעת משפטית – הקמת בית קפה בשצ"פ בקשה להיתר שמספרה 2025/10 רקע לבקשה בהתאם למידע שנמסר לי מאת אגף הרישוי, מדובר בבקשה להיתר מס' 2025/10 הכוללת הקמת בית קפה ומסחר בגודל של כ-140 מ"ר בשצ"פ, בפארק רופין הממוקם בגבעת רם, וכי שטח כל שצ"פ הפארק הינו כ-38 דונם (להלן : "הפארק"). 2. בנוסף, בבקשה מוצע 25 מ"ר לממ"מ, 122 מ"ר לשטחי אחסנה ומערכות טכניות ו-31 מ"ר עבור משרדים ושטחי מעבר (להלן : "הבקשה"). התכנית החלה על המקרקעין 3. בהתאם למידע שנמסר מאת אגף הרישוי, התכנית אשר חלה על המקרקעין הינה תכנית המתאר 62 (להלן : "התכנית"). הסוגיה המשפטית 4. נתבקשתי לבחון האם ניתן לאשר את השטח המוצע לבית הקפה, דהיינו כ-140 מ"ר עבור בית קפה בשצ"פ, בשטח של מעל 20 דונם, וזאת בהתאם לחו"ד של הגב' דלית זילבר מתכננת המחוז, והאם ניתן לאשר את יתר שטחי השירות המוצעים בבקשה? מענה לסוגיה המשפטית 5. תכנית מתאר 62 קבעה שימושים בשצ"פ ביניהם גנים ציבוריים ובניינים הכרוכים בנ"ל. 6. בית קפה מהווה שימוש נלווה לפארק (וכרוך בו) כפי שראינו		

בחוות דעתה של הגב' דלית זילבר, מתכנתת המחוז, שניתנה ביום 9.12.09, בה נתבקשה לבחון האם הועדה המחוזית תסכים לראות במבנה בית קפה כבנין הכרוך בשימוש העיקרי לפארקים רובעים נוכח האמור בתכנית המתאר 2000, וכך קבעה בחוות דעתה : "לאחר התייעצות עם היועמ"ש של לשכת התכנון אנחנו מסכימים לפרשנות שלכם. אבקש להגביל את גודל בית הקפה עד ל-150 מ"ר". מכאן, ניתן ללמוד כי כאשר שטח השצ"פ הוא מעל 20 דונם, ניתן לאשר בשצ"פ בית קפה שלא יעלה על 150 מ"ר. 8. בענייננו, מדובר בבקשה להקמת בית קפה המהווה בינוי נלווה לפארק, אשר שטח כל שצ"פ הפארק הינו כ-38 דונם, דהיינו מעל 20 דונם, וכן בית הקפה המוצע הינו 140 מ"ר, דהיינו קטן מ-150 מ"ר, כך שלאור חוות דעתה של מתכנתת המחוז, אין מניעה לאשר את הקמת בית הקפה המבוקש. 9. לעניין שאר השטחים המוצעים לבינוי בבקשה, יש לאשרם בהתאם לשטחים המאושרים בתכנית המתאר 62. סיכום המסקנה המתבקשת הינה, כי מאחר ומדובר בשטח ציבורי פתוח שהשימוש בו הוא לפארק ציבורי ששטחו הינו 38 דונם, אין מניעה לאשר הקמת בית קפה בגודל 140 מ"ר כמוצע בבקשה ובהתאם לשיקול דעת מוסדות התכנון. בנוסף, ניתן לאשר את שאר השטחים המוצעים לבינוי בבקשה, והמפורטים לעיל, וזאת בהתאם לשטחים המאושרים בתכנית המתאר 62. בכבוד רב, לינוי כהן בדיחי, עו"ד עוזרת ראשית ליועמ"ש צוות תכנון ובניה והיטלי השבחה		

אישורי מחלקות העיריה : אישור מחלקת שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם אישור מחלקת שפ"ע מאור : לאשר את הבקשה אישור מחלקת איכות סביבה : לאשר את הבקשה אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. אישור מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. אישור מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. אישור אדריכל העיר : לאשר את הבקשה אישור מבני ציבור : התקבלה ע"י ענת קליינמן, אין התנגדות לבקשה. חוות דעת אדריכלית : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר. שאר השטחים המוצעים : מרחבים מוגנים – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור הג"א. שירותים ציבוריים חלל מערכות טכניות שטחי מעבר ציבוריים		

אין מניעה מלאשר עפ"י התכנית החלה כי ניתן לאשר שטחים הנדרשים בהתאם לשימוש השצ"פ		
תיקונים עפ"י תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור 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
	איכות סביבה - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ההיתר - הגשת דוח אקוסטי.	13
	אדריכל העיר - השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה לתנאים שנקבעו בחוות הדעת לקבלת ההיתר - הגשת דוח אקוסטי.	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 16/09/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

לעניין השטחים : שטחי המסעדה כולל עמדת המידע המוצעים עולים על 150 מ"ר שאושרו עפ"י חו"ד משפטית, - יש לצמצם למותר.

לטענת עו"ב כי עמדת המידע המדוברת משמשת את באי הפארק ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו'. כמו כן פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה.

במהלך הכנת הבקשה להיתר הבנייה, ותוך כדי תיאום פרוגמת המבנה עם אגף שפ"ע, הודגש כי מדובר בשימוש מובהק לצרכי מבקרי הפארק.

הועברה בקשה ללשכה המשפטית האם ניתן לאשר שטחים אלו עפ"י תכנית מתאר 62 המפרטת

את רשימת השימושים באיזור 8- שצ"פ סעיף 3 בנינים הכרוכים בני"ל.

התקבלה חוות דעת משפטים בתאריך 09/12/2025 ע"י עו"ד לינוי בדיחי להלן עיקרה :

"בהתאם למידע שנמסר על ידך, שטח עמדת המודיעין הנ"ל הוא כ-20 מ"ר, ומטרתה להכווין את מבקרי הפארק לנקודות עניין מרכזיות בסביבה - מוזיאון ישראל, מוזיאון המדע, הספרייה הלאומית, גן הוורדים וכו', וכי פארק רופין נמצא בלב קריית הלאום והוא מוקף במוסדות מהחשובים בארץ, לפיכך יצירת החיבור בינו לבין המוסדות סביבו מהווה חלק אינטגרלי משימושי פארק זה. לאור האמור, ניתן לומר כי עמדת המודיעין משמשת לצרכי מבקרי הפארק וכי היא מבנה הכרוך בפארק רופין, ולכן שטח עמדת המודיעין יכול להיכלל בגדר שימוש של בניין הכרוך בגן הציבורי לפי תכנית המתאר 62".

יתר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16/09/2025 עומדת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0234.00</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, דרכים/תחנות, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	בניית שני חדרי שנאים תת-קרקעיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה עיריית ירושלים מחלקת רישוי הבניה
עורך הבקשה	אדריכל כהן מירון
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 1, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30198	17	לא
30198	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			

תאור הבקשה

תב"ע : - 800771 הקו הסגול תחילת תוקף : 18.01.2025

4114 תחנות טרנצפורמציה תחילת תוקף : 24/03/1994

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית 2 חדרי טרנצפורמציה צמודים תת קרקעי בצומת אורנים, פינת רחוב הרכבת ובן זכאי.

חדר טרנצפורמציה מוצע בגוש 30198/13

בשטח של 109.03 מ"ר

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.25 מ'

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת : תנאים שהתקבלו : איכות הסביבה : לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר. אגף שפע : לאשר את הבקשה. תברואה : לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חוי"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר את הבקשה. בבקשה הנדונה מוצע בניית 2 חדרי טרנצפורמציה צמודים בתת הקרקע בצומת אורנים, פינת רחוב הרכבת ובן זכאי. חדר טרנצפורמציה מוצע בגוש 30198/13 בשטח של 109.03 מ"ר הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.25 מ' התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול . חדרי הטרנצפורמציה מוצעים מכח תכנית 4114 המאפשרת בניית חדרי טרנצפורמציה בתת הקרקע בשטח פתוח ציבורי, בשטח לדרך ובשטח דרך לעיצוב.

הבקשה מבוקשת בשטח המסומן כדרך מאושרת. גודל כל חדר הוא 6.37 על 3.95 מ' בגובה של כ 4.5 מ' הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר טרם דיון. חדרי הטרנצפורמציה המוצעים הינם רחוקים מגבול המגרש השכן ביותר מ 2.7 מ' בהתאם להוראות תכנית 4114 ולכן אין צורך בפרסום. המלצה : התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול . חדרי הטרנצפורמציה מוצעים מכח תכנית 4114 המאפשרת בניית חדרי טרנצפורמציה בתת הקרקע בשטח פתוח ציבורי, בשטח לדרך ובשטח דרך לעיצוב. הבקשה מבוקשת בשטח המסומן כדרך מאושרת. אין מניעה לאשר גודל כל חדר הוא 6.37 על 3.95 מ' בגובה של כ 4.5 מ' הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר טרם דיון. חדרי הטרנצפורמציה המוצעים הינם רחוקים מגבול המגרש השכן ביותר מ 2.7 מ' בהתאם להוראות תכנית 4114 ולכן אין צורך בפרסום. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. טכני : יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי. יש להוסיף חישוב חדר המדרגות. יש לתקן עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 178129	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף :		
01/09/2018		
ייעוד הקרקע :		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות :		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת :

תנאים שהתקבלו :

איכות הסביבה : לאשר ולהוסיף תנאים בהיתר.

אגף שפע : לאשר את הבקשה.

תברואה : לאשר את הבקשה.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה.

הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.

חוו"ד מחלקת המאור באג שפ"ע- לאשר את הבקשה.

בבקשה הנדונה מוצע בניית 2 חדרי טרנצפורמציה צמודים בתת הקרקע בצומת אורנים, פינת רחוב הרכבת ובן זכאי.

חדר טרנצפורמציה מוצע בגוש 30198/13

בשטח של 109.03 מ"ר

הכולל חדר מדרגות ירידה לתת הקרקע מקורה בגובה 3.25 מ'

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול .

חדרי הטרנצפורמציה מוצעים מכח תכנית 4114 המאפשרת בניית חדרי טרנצפורמציה בתת הקרקע בשטח פתוח ציבורי, בשטח לדרך ובשטח דרך לעיצוב.

הבקשה מבוקשת בשטח המסומן כדרך מאושרת.

גודל כל חדר הוא 6.37 על 3.95 מ' בגובה של כ 4.5 מ'

הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר טרם דיון.

חדרי הטרנצפורמציה המוצעים הינם רחוקים מגבול המגרש השכן ביותר מ 2.7 מ' בהתאם להוראות תכנית 4114 ולכן אין צורך בפרסום.

המלצה :

התב"ע החלה במקום : 800771 הקו הסגול .

חדרי הטרנצפורמציה מוצעים מכח תכנית 4114 המאפשרת בניית חדרי טרנצפורמציה בתת הקרקע בשטח פתוח ציבורי, בשטח לדרך ובשטח דרך לעיצוב.

הבקשה מבוקשת בשטח המסומן כדרך מאושרת.

אין מניעה לאשר

גודל כל חדר הוא 6.37 על 3.95 מ' בגובה של כ 4.5 מ'

הבקשה אושרה ע"י אדריכל העיר טרם דיון.

חדרי הטרנצפורמציה המוצעים הינם רחוקים מגבול המגרש השכן ביותר מ 2.7 מ' בהתאם להוראות תכנית 4114 ולכן אין צורך בפרסום.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

טכני :

יש לשנות את החישוב שטחים לעיקרי.

יש להוסיף חישוב חדר המדרגות.

יש לתקן עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0225.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיזוק ושימור מבנים בע"מ אביב 38
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דרך עזה 66, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	166	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1210	תחילת תוקף	25/01/1968			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדת התנגדויות בתאריך 16/09/2025 והוחלט לדחות את ההכרעה לעניין התנגדות האדון יוסף אלקלעי – טענה למצוקת חניה קשה באזור עקב ריבוי בקשות לתמ"א 38 וכי פתרון קרן חניה המשולם אינו אפקטיבי. כמו כן, ישנה טענה לדיסאינפורמציה עקב הצגת המפלסים בבקשה אשר אינם תואמים את הקיים במגרש ביחס למפלס 0.00 אשר מוצג כ-3.06.

לאור ההתנגדות שהושמעה הורתה הועדה לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לנסות לייצר מקומות חניה נוספים על ידי ביטול יחידת הדיור בקומת עמודים המפולשת והשלמת הקומה החלקית העליונה במקום וזאת בכפוף לבדיקה ואישור של תכנון עיר ומחלקת השימור.

כמו כן, מורה הועדה על עורכת הבקשה לספק הסברים לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד.

מידע קודם

מתאריך	

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית עם חוסר במק"ח ותשלום קרן חניה עבור חניון באיזור. לעניין מצוקת חניה באזור : לאור ההתנגדות שהושמעה בעניין הורתה הועדה לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לנסות לייצר מקומות חניה נוספים על ידי ביטול יחידת הדיור בקומת עמודים המפולשת והשלמת הקומה החלקית העליונה במקום וזאת בכפוף לבדיקה ואישור של תכנון עיר ומחלקת השימור. עו"ב פנתה ליועץ חניה, למחלקת הסדרי תנועה ומהנדס אשר לטענתם כי למרות ביטול יחידת דיור בקומת קרקע, לא ניתן יהיה לתכנן מקומות חניה נוספים מאחר ומתוכנן ממ"ד מאחורי חניה מס' 3 וגם קיימים 2 עמודים קונסטרוקטיביים ליד חניה מס' 3. *להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה : שלום רב, לאחר בחינה מחודשת עם התכנון החדש עם הורדת יחידת הדיור – דירת יזם לא ניתן לתכנן מ"ח נוספים מעל המוצע. לא ניתן להציע יותר מ"ח מהמוצע במגרש, ולכן על הוועדה להחליט מה יהיה מספר יח"ד המוצע. לאור המצב לא ניתן להוסיף מ"ח מעבר לקיים, ולכן הפתרון הוא קרן חניה או שלא לבצע את תוספת היח"ד החדשות. *להלן התייחסות מהנדס אריאל ביטון : לכבוד : מחלקת תכנון עיריית ירושלים רחוב עזה 66 תמ"א 1-38 ירושלים בנוגע לבקשה לבחון היתכנות ביצוע מכפילי חניה באזור הנ"ל ביצוע מכפילים באזור זה גובל בחוסר היתכנות מצד מספר סיבות 1. חוסר מקום עקב צורך בדיפון כלונסאות וקבלת עובי קיר של כ 50 ס"מ 2. חוסר יכולת לקדוח עקב סמיכות למבנה 3. התמוטטות ודאית של כלל גדרות סביב מבנה קיים. *לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד- עו"ב שלחה תכנית מתוקנת עם סימוני מפלס נכונים.	05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

	29/12/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע :		
לעניין מצוקת חניה באזור לאור ההתנגדות שהושמעה בעניין הורתה הועדה לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לנסות לייצר מקומות חניה נוספים על ידי ביטול יחידת הדיור בקומת עמודים המפולשת והשלמת הקומה החלקית העליונה במקום וזאת בכפוף לבדיקה ואישור של תכנון עיר ומחלקת השימור. עו"ב פנתה ליועץ חניה, למחלקת הסדרי תנועה ומהנדס אשר לטענתם כי למרות ביטול יחידת דיור בקומת קרקע, לא ניתן יהיה לתכנן מקומות חניה נוספים מאחר ומתוכנן ממ"ד מאחורי חניה מס' 3 וגם קיימים 2 עמודים קונסטרוקטיביים ליד חניה מס' 3. *להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה : שלום רב, לאחר בחינה מחודשת עם התכנון החדש עם הורדת יחידת הדיור – דירת יזם לא ניתן לתכנן מ"ח נוספים מעל המוצע. לא ניתן להציע יותר מ"ח מהמוצע במגרש, ולכן על הוועדה להחליט מה יהיה מספר יח"ד המוצע. לאור המצב לא ניתן להוסיף מ"ח מעבר לקיים, ולכן הפתרון הוא קרן חניה או שלא לבצע את תוספת היח"ד החדשות. *להלן התייחסות מהנדס אריאל ביטון : לכבוד : מחלקת תכנון עיריית ירושלים רחוב עזה 66 תמ"א 1-38 ירושלים בנוגע לבקשה לבחון היתכנות ביצוע מכפילי חניה באזור הנ"ל ביצוע מכפילים באזור זה גובל בחוסר היתכנות מצד מספר סיבות 1. חוסר מקום עקב צורך בדיפון כלונסאות		

וקבלת עובי קיר של כ 50 ס"מ 2. חוסר יכולת לקדוח עקב סמיכות למבנה 3. התמוטטות ודאית של כלל גדרות סביב מבנה קיים. *לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד- עו"ב שלחה תכנית מתוקנת עם סימוני מפלס נכונים.		
הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה: התנגדות האדון דניאל מירסקי אשר לא התייצב לדיון והתנגדותו הוקראה – טוען לצמצום המרחק בינו לבין בניין נשוא הבקשה וכן לחסימת אור ואוויר במרפסתו עקב גובה הבינוי המוצע. הועדה דוחה טענה זו מאחר ומרחק בין הבניינים עומד על כ-8 מטרים, גובה הבינוי הינו סביר ביחס לסביבה ומשתלב וכמותר בתכנית 10038 וכי מרפסתו של האדון הינה סגורה. כמו כן, מיקום הממ"דים שונו על מנת לצמצם פגיעה ככל הניתן בבניין המתנגד. התנגדות האדון יוסף אלקלעי – טענה למצוקת חניה קשה באזור עקב ריבוי בקשות לתמ"א 38 וכי פתרון קרן חניה המשולם אינו אפקטיבי. כמו כן, ישנה טענה לדיסאינפורמציה עקב הצגת המפלסים בבקשה אשר אינם תואמים את הקיים במגרש ביחס למפלס 0.00 אשר מוצג כ-3.06. לאור ההתנגדות שהושמעה מורה הועדה לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לנסות לייצר מקומות חניה נוספים על ידי ביטול יחידת הדיור בקומת עמודים המפולשת והשלמת הקומה החלקית העליונה במקום וזאת בכפוף לבדיקה ואישור של תכנון עיר ומחלקת השימור. כמו כן, מורה הועדה על עורכת הבקשה לספק הסברים לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד.	16/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד 61 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות	13/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"ה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"ה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת. קווי בניין מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי ממ"ד עד 9 מ"ר נטו. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוזק ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. מדובר על בקשה במבנה מגורים גדול בתחום העיר ההיסטורית. במקרה כזה ניתן להציע 2 קומות חדשות מלאות עם נסיגה של 2.5 מטרים בחזית קדמית מהקומה השישית בהתאם להוראות תכנית 9988. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות מותרות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות. המוצע עומד במותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות		

בשטחים עיקריים. במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיז מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יחיד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היחיד. המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית מאחר ולא ניתן להציע גישה פנימית. אין מניעה לאשר. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה. גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות		

מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a1		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד הנדסית התקבל אישור של המהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 7.4.2024 חו"ד שימור התקבל אישור ממחלקת שימור לבקשה בהמשך ביקור באתר ופגישה במחלקת שימור ובהתאם להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.5.2024. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הוועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד 61 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :	20/03/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל-8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"יה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"יה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת. התאמה למדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר הבקשה הינה במגרש ובו חלה תכנית מתאר 9988. הבקשה חורגת באחוזי בנייה בפער של 39.595 ובחריגה של קומה אחת לחזית אחורית. הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של 3-4-5 קומות וע"פ תכנית מתאר 9988 ניתן להגיע עד 6-7 קומות. הבקשה חורגת באחוזי בנייה ובקווי הבניין ממדיניות תכנית מתאר 9988. ניתן לאשר חריגה מתכנית רחביה בשל החשיבות בחיזוק המבנה. הבקשה חורגת ב-6.6 מ"ר במסגרת תוספת 1.5 קומות. יש לצמצם. הבקשה יוצרת נסיגה בקומה האחרונה ע"י הסגת השטח העיקרי לחזית אחורית ובכך נוצרת חזות ראויה יותר לרחוב עזה. יח"ד המוצעת בקומה המפולשת לרבות שטח ההרחבה הדרומית מקובלת מאחר ומדובר בקירות יורדים ממפלסים עליוניים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2 קומות. בניית מרפסות בקו בניין תמ"א 38 לפי תכנית 615880. הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמות עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. הקלה מקו בניין צידי(דרומי) עבור מתקני תברואה. יח"ד קיימות 8. מוצע תוספת של 5 יח"ד. סה"כ 13 יח"ד. קיימות 3 קומות וקומת עמודים. מוצע השלמה חלקית של קומת עמודים + 2 קומות. סה"כ 6 קומות. חריגה מקו בניין צפוני, מזרחי ודרומי עבור תוספת ממ"ד. קווי בניין		

מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי ממ"ד עד 9 מ"ר נטו. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוץ ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. מדובר על בקשה במבנה מגורים גדול בתחום העיר ההיסטורית. במקרה כזה ניתן להציע 2 קומות חדשות מלאות עם נסיגה של 2.5 מטרים בחזית קדמית מהקומה השישית בהתאם להוראות תכנית 9988. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות מותרות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות. המוצע עומד במותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיו מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים. במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיו מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית		

9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית מאחר ולא ניתן להציע גישה פנימית. אין מניעה לאשר. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה. גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים		

התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : מתנגד מרחוב עזה 64 : עקב הגבהת המבנה ותוספת 2 קומות, ישנה חסימת אור ופגיעה בפרטיות בעקבות בניית 2 קומות חדשות אל מול מרפסת המתנגד. מצוקת חניה. מתנגד מרחוב בן סרוק 4 : צמצום המרחק בין הבניינים עקב הבינוי המוצע וכן מיקום חלונות הממ"ד אשר הינם לכיוון בניין המתנגד.		
- בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2 קומות. - בניית מרפסות בקו בניין תמ"א 38 לפי תכנית 615880. - הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מ"מ 150 עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. - הקלה מקו בניין צידי(דרומי) עבור מתקני תברואה - קיימות 8 יח"ד, מוצעת תוספת של 5 יח"ד, סה"כ 13 יח"ד. - קיימות 3 קומות וקומת עמודים. מוצע השלמת חלקית של קומת עמודים 2 קומות, סה"כ 6 קומות. - חריגה מקו בניין צפוני מזרחי ודרומי עבור תוספת ממ"ד.	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בבקשה המוצעת קווי הבניין לא סומנו כנדרש. ישנן 2 חזיתות קדמיות ו-21 צידיות. כמו כן, ישנה חריגה של ממ"ד אשר לא פורסמה ויש להחליף את מיקום ההרחבות עם מיקום הממ"ד בחזית צפונית מערבית על מנת שההרחבה לא תחרוג מקו הבניין וחרירת הממ"ד תפורסם כנדרש. לאחר הפרסום המחודש, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות(אשר התקבלו בפרסום הראשוני) ולהכרעה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו-6 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות.	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"י, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"י. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת. קווי בניין מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוזק ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות, מוצעות 1.5 קומות חדשות בהתאמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים.		

במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיז מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יחיד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היחיד. המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית, לא ניתן לאשר. יש להציע כניסה פנימית. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה. גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד הנדסית התקבל אישור של המהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 7.4.2024 חו"ד שימור התקבל אישור ממחלקת שימור לבקשה בהמשך ביקור באתר ופגישה במחלקת שימור ובהתאם להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.5.2024. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו-6 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"יה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"יה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת. התאמה למדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר הבקשה הינה במגרש ובו חלה תכנית מתאר 9988. הבקשה חורגת באחוזי בנייה בפער של 39.595 ובחריגה של קומה אחת לחזית אחורית. הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של 3-4-5 קומות וע"פ תכנית מתאר 9988 ניתן להגיע עד 6-7 קומות. הבקשה חורגת באחוזי בנייה ובקווי הבניין ממדיניות תכנית מתאר 9988. ניתן לאשר חריגה מתכנית רחביה בשל החשיבות בחיזוק המבנה. הבקשה חורגת ב6.6 מ"ר במסגרת תוספת 1.5 קומות. יש לצמצם. הבקשה יוצרת נסיגה בקומה האחרונה ע"י הסגת השטח העיקרי לחזית אחורית ובכך נוצרת חזות ראויה יותר לרחוב עזה. יח"ד המוצעת בקומה המפולשת לרבות שטח ההרחבה הדרומית מקובלת מאחר ומדובר בקירות יורדים ממפלסים עליוניים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2 קומות. בניית מרפסות בקו בניין תמ"א 38 לפי תכנית 615880. הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמות עד ל 200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. הקלה מקו בניין צידי(דרומי) עבור מתקני תברואה. יח"ד קיימות 8. מוצע תוספת של 5 יח"ד. סה"כ 13 יח"ד. קיימות 3 קומות וקומת עמודים. מוצע השלמה חלקית של קומת עמודים + 2 קומות. סה"כ 6 קומות.		

ישנה חריגה של חדר ממ"ד בחזית דרומית מזרחית. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. קווי בניין מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוץ ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות, מוצעות 1.5 קומות חדשות בהתאמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיו מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים. במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיו מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד.		

המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית, לא ניתן לאשר. יש להציע כניסה פנימית. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה. גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים		

התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : מתנגד מרחוב עזה 64 : עקב הגבהת המבנה ותוספת 2 קומות, ישנה חסימת אור ופגיעה בפרטיות בעקבות בניית 2 קומות חדשות אל מול מרפסת המתנגד. מצוקת חניה. מתנגד מרחוב בן סרוק 4 : צמצום המרחק בין הבניינים עקב הבינוי המוצע וכן מיקום חלונות הממ"ד אשר הינם לכיוון בניין המתנגד.		
המלצת המחלקה לפרסם לפי סעיף 149. בבקשה המוצעת קווי הבניין לא סומנו כנדרש. ישנן 2 חזיתות קדמיות ו-2 צידיות. כמו כן, ישנה חריגה של ממ"ד אשר לא פורסמה ויש להחליף את מיקום ההרחבות עם מיקום הממ"ד בחזית צפונית מערבית על מנת שההרחבה לא תחרוג מקו הבניין וחרירת הממ"ד תפורסם כנדרש. לאחר הפרסום המחודש, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות(אשר התקבלו בפרסום הראשון) ולהכרעה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו-6 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל-8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"יה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"יה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת.	26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קווי בניין מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוץ ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות, מוצעות 1.5 קומות חדשות בהתאמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיו מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים. במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיו מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית		

9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית, לא ניתן לאשר. יש להציע כניסה פנימית. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה. גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות.	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880		
הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית.		
הקלה מקו בניין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה.		
יח"ד קיימות : 8 מוצע תוספת של 5 יח"ד סה"כ 13 יח"ד		
קומות קיימות : 3 וקומת עמודים מוצע: השלמה חלקית של קומת עמודים + 2 קומות סה"כ 6 קומות		

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 76,238 ש"ח בעבור שימור העצים.	15
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 1,357 ש"ח	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19
	תשלום כופר חניה עבור 6 מקומות	20
	אישור מחלקת השימור	21
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	22
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	23
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	24

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית עם חוסר במק"ח ותשלום קרן חניה עבור חניון באיזור.

לעניין מצוקת חניה באזור : לאור ההתנגדות שהושמעה בעניין הורתה הועדה לדחות את ההכרעה וזאת על מנת לנסות לייצר מקומות חניה נוספים על ידי ביטול יחידת הדיור בקומת עמודים המפולשת והשלמת הקומה החלקית העליונה במקום וזאת בכפוף לבדיקה ואישור של תכנון עיר ומחלקת השימור.

עו"ב פנתה ליועץ חניה, למחלקת הסדרי תנועה ומהנדס אשר לטענתם כי למרות ביטול יחידת דיור בקומת קרקע, לא ניתן יהיה לתכנן מקומות חניה נוספים מאחר ומתוכנן ממ"ד מאחורי חניה מס' 3 וגם קיימים 2 עמודים קונסטרוקטיביים ליד חניה מס' 3.

*להלן התייחסות מחלקת הסדרי תנועה :

שלום רב,

לאחר בחינה מחודשת עם התכנון החדש עם הורדת יחידת הדיור – דירת יום לא ניתן לתכנן מ"ח נוספים מעל המוצע.

לא ניתן להציע יותר מ"ח מהמוצע במגרש, ולכן על הוועדה להחליט מה יהיה מספר יח"ד המוצע.

לאור המצב לא ניתן להוסיף מ"ח מעבר לקיים, ולכן הפתרון הוא קרן חניה או שלא לבצע את תוספת היח"ד החדשות.

*להלן התייחסות מהנדס אריאל ביטון :

לכבוד : מחלקת תכנון עיריית ירושלים רחוב עזה 66 תמ"א 1-38 ירושלים בנוגע לבקשה לבחון היתכנות ביצוע מכפילי חניה באזור הנ"ל ביצוע מכפילים באזור זה גובל בחוסר היתכנות מצד מספר סיבות 1. :חוסר מקום עקב צורך בדיפון כלונסאות וקבלת עובי קיר של כ 50 ס"מ 2. חוסר יכולת לקדוח עקב סמיכות למבנה 3. .התמוטטות ודאית של כלל גדרות סביב מבנה קיים.

*לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד- עו"ב שלחה תכנית מתוקנת עם סימוני מפלס נכונים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0233.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 38/2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אלחרר יעקב
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יאנוש קורצ'אק 30 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959	84	אזור מגורים 5	577
4657	תחילת תוקף	09/10/1997			
4657	תחילת תוקף	09/10/1997	84	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 233/2025 רחוב קורצאק 30 קרית יובל – תמ"א 38

גוש : 41430

חלקה : 84

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובו 4 יח"ד וגג רעפים, והקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל 2.5 קומות מרתף לחניה ומחסנים. סה"כ 12 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

המבנה אינו מוגדר לשימור ע"פ רשימת השימור העירונית ולא מופיע. מועד הקמת המבנה הינו בשנות ה-1962.

להלן תיאור הבקשה:

קומה 2.5-, מפלס -8.60, -10.40: מוצעת חצי קומה לחניה בצד דרום ובה 4 חניות, ובמרכזה מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה 2-, מפלס -6.50, -8.60: מוצעת קומה חדשה לחניה ומחסנים ובה 7 חניות ו-2 מחסנים. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה 1-, מפלס -3.40, -6.50: מוצעת קומה חדשה לחניה ומחסנים ובה 3 חניות ו-3 מחסנים וחדר עגלות. מוצע פיתוח שטח וחדר אשפה. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ראשונה מפלס +0.00 - מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף. מוצע פיתוח שטח הכולל צובר גז.

קומה שניה מפלס +3.06 - מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה שלישית מפלס +6.12 - מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצע המשך פיר המעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת גג מפלס +9.19- מוצע גג שטוח ועליו מערכות עבור הבניין. מוצעת יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין.

חוות דעת:

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 5, היקף זכויות בניה 50% ב-2 קומות.

תוכנית מס' 4657 משנת 1997- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים מיוחד, אחוזי בניה לפני נפח של מס' קומות וקוי בניין, עד 3 קומות ל-4 יח"ד עם גג רעפים התוכנית מסמנת בגבול הצפוני של המגרש שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
המלצת המחלקה : מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים. המלצת אגף הרישוי לדחייה לצורך השלמת תנאים מח' איכות הסביבה , שפ"ע, הסדרי תנועה ובקרה הנדסית. לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות. חוו"ד הנדסית : לא התקבלה חוו"ד הנדסית על פיה ניתן לאשר זכויות ע"פ תכנית 10038. יש לצרף אישור ממושרד שמעוני שחם שהמבנה נדרש לחיזוק. חוו"ד איכות סביבה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים. חוו"ד שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים. חוו"ד הסדרי תנועה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר : התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות תוכנית אב יובלים גנים, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי, הבינוי מייצר חתך של 4 קומות לכיוון הרחוב, באופן שחלקים גדולים ממפלס הכניסה הינם קירות תמך גבוהים. כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה ממוצע של 3 קומות. תקן חנייה עירוני – גבוה.	05/01/2026 הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תכנון עיר : בין מגרשים ברחוב פלורנטין למגרשים ברחוב קורצ'אק קיים שביל הולכי רגל. לפי תכנית מאושרת במקום שמספרה 4657 שביל זה מסומן כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור. התכנית מרחיקה את הגדר המוצעת מגבול הצפוני של התכנית ומאפשרת קיום שביל זה לפי התכנית המאושרת ויש לסמן מעבר זה גרפית עם הפניה לתכנית 4657. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 575.5 מ"ר. השטח המוצע הינו 576.87 מוצע – יש לצמצם למותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות למעט המרפסות בקומה השלישית, בתחום קווי בניין תמ"א 38. עומק המרפסות המוצעות הינו 2 מ'. פורסמה הקלה בעניין. סך שטחי מרפסות עבור כל יחיד לא יעלה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות שירות בהתאם להנחיות האגף, שטחם אינו עולה על 5 מ' – אין מניעה לאשר. מחסנים : מוצעים 5 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 57.91 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 48.36 מ"ר - מוצע כמותר. -יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').		

-יש לציין שטח של כל מחסן. -יש להציג מידות מלאות של מחסנים. חדר עגלות המוצע על שטח מערכות טכניות, אמור להיות מוצע כמחסן משותף ולהיות מחושב כשטח אחסנה. לאחר התיקון הנ"ל שטחי האחסנה לא יעמדו ב 8% כמותר - יש לצמצם. תברואה : מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. נגישות : מוצעת נגישות מלאה לבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות. מי נגר : הבקשה משאירה קרקע פנויה מבינוי בהיקף של 20% לחלול מי נגר - מוצע כמותר. יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה. עצים – חו"ד תכנון עיר : 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 הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : מוצע גמל מים בתחום החלקה. מוצע צובר גז במפלס הכניסה בחזית צפונית. חדר טראפו : בהתאם לאישור חברת החשמל, אספקת החשמל למבנה תתבצע על ידי חיבור לחדר חשמל בגוש 30397 חלקה 20 בכתובת הנרייטה סאלד.		

גג הבניין : מוצע גג טכני שטוח ועליו מערכות טכניות דוד"ש ומזגנים. יש להציג בתכנית גג שיפועים. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4657 תחילת תוקף : 09/10/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הנדסית : לא התקבלה חו"ד הנדסית על פיה ניתן לאשר זכויות ע"פ תכנית 10038. יש לצרף אישור ממשרד שמעוני שחם שהמבנה נדרש לחיזוק. חו"ד איכות סביבה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים. חו"ד תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 16/09/2025 ע"י מזרחי שני. חו"ד הסדרי תנועה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים. חו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה מיום 02/11/2025 על ידי שילת קורז'בסקי. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר : התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות תוכנית אב יובלים גנים, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי, הבינוי מייצר חתך של 4 קומות לכיוון הרחוב, באופן שחלקים גדולים ממפלס הכניסה הינם קירות תמך גבוהים. כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה ממוצע של 3 קומות. תקן חנייה עירוני – גבוה. תכנון עיר : בין מגרשים ברחוב פלורנטין למגרשים ברחוב קורצ'אק קיים שביל הולכי רגל. לפי תכנית מאושרת במקום שמספרה 4657 שביל זה מסומן כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור. התכנית מרחיקה את הגדר המוצעת מגבול הצפוני של התכנית ומאפשרת קיום שביל זה לפי התכנית המאושרת ויש לסמן מעבר זה גרפית עם הפניה לתכנית 4657. חו"ד מחלקת הרישוי :		

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בנייה עד קו בניין אפס תת-קרקעי לקומות חניה ומחסנים. בנייה בקו בניין עד 2 מטר בחזיתות צדדיות ועד 3 מ' בחזיתות קדמיות. בנייה לפי הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית 10038. קיימות 4 יח"ד. מוצעות 8 יח"ד סה"כ 12 יח"ד הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל 2.5 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש. המבנה המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 575.5 מ"ר. השטח המוצע הינו 576.87 מוצע – יש לצמצם למותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות למעט המרפסות בקומה השלישית, בתחום קווי בניין תמ"א 38. עומק המרפסות המוצעות הינו 2 מ'. פורסמה הקלה בעניין. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות שירות בהתאם להנחיות האגף, שטחם אינו		

עולה על 5 מ' – אין מניעה לאשר. מחסנים : מוצעים 5 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 57.91 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 48.36 מ"ר - מוצע כמותר. -יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ'). -יש לציין שטח של כל מחסן. -יש להציג מידות מלאות של מחסנים. חדר עגלות המוצע על שטח מערכות טכניות, אמור להיות מוצע כמחסן משותף ולהיות מחושב כשטח אחסנה. לאחר התיקון הנ"ל שטחי האחסנה לא יעמדו ב-8% כמותר - יש לצמצם. תברואה : מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. נגישות : מוצעת נגישות מלאה לבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות. מי נגר : הבקשה משאירה קרקע פנויה מבינוי בהיקף של 20% לחלול מי נגר - מוצע כמותר. יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה. עצים – חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם.		

החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : מוצע גמל מים בתחום החלקה. מוצע צובר גז במפלס הכניסה בחזית צפונית. חדר טראפו : בהתאם לאישור חברת החשמל, אספקת החשמל למבנה תתבצע על ידי חיבור לחדר חשמל בגוש 30397 חלקה 20 בכתובת הנרייטה סאלד. גג הבניין : מוצע גג טכני שטוח ועליו מערכות טכניות דוד"ש ומזגנים. יש להציג בתכנית גג שיפועים. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלו 6 התנגדויות (דיירים מבנין 28 ו-17). להלן עיקרי התנגדויות : עומס על החניה והתשתיות בעקבות תוספת דירות חדשות ברחוב בו חסרים מקומות חניה ממילא.		
בנייה עד קו בניין אפס תת-קרקעי לקומות חניה ומחסנים. בנייה בקו בניין עד 2 מטר בחזיתות צדדיות ועד 3 מ" בחזיתות קדמיות. בנייה לפי הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית 10038. קיימות 4 יח"ד. מוצעות 8 יח"ד סה"כ 12 יח"ד הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת מבנה חדש בן 3 קומות מעל 2.5 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.	12/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	14
	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.	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה :

מובא לדחייה לצורך השלמת תנאים.

המלצת אגף הרישוי לדחייה לצורך השלמת תנאים מח' איכות הסביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה ובקרה הנדסית.

לאחר השלמת התנאים תבוא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות.

חוו"ד הנדסית :

לא התקבלה חוו"ד הנדסית על פיה ניתן לאשר זכויות ע"פ תכנית 10038. יש לצרף אישור ממושרד שמעוני שחם שהמבנה נדרש לחיזוק.

חו"ד איכות סביבה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.

חו"ד שפ"ע : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.

חו"ד הסדרי תנועה : טרם התקבל אישור המחלקה יש להשלים.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר :

התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38, והינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי).

התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות תוכנית אב יובלים גנים, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 3 קומות מעל חניון תת קרקעי, הבינוי מייצר חתך של 4 קומות לכיוון הרחוב, באופן שחלקים גדולים ממפלס הכניסה הינם קירות תמך גבוהים. כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה ממוצע של 3 קומות.

תקן חנייה עירוני – גבוה.

תכנון עיר :

בין מגרשים ברחוב פלורנטין למגרשים ברחוב קורצ'אק קיים שביל הולכי רגל. לפי תכנית מאושרת במקום שמספרה 4657 שביל זה מסומן כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור.

התכנית מרחיקה את הגדר המוצעת מגבול הצפוני של התכנית ומאפשרת קיום שביל זה לפי התכנית המאושרת ויש לסמן מעבר זה גרפית עם הפניה לתכנית 4657.

חישוב שטחים :

שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 575.5 מ"ר. השטח המוצע הינו 576.87 מוצע – יש לצמצם למותר.

שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות למעט המרפסות בקומה השלישית, בתחום קווי בניין תמ"א 38. עומק המרפסות המוצעות הינו 2 מ'. פורסמה הקלה בעניין. סך שטחי מרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה על 14 מ"ר. אין מניעה לאשר.

מוצעות מרפסות שירות בהתאם להנחיות האגף, שטחם אינו עולה על 5 מ' – אין מניעה לאשר.

מחסנים :

מוצעים 5 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 57.91 מ"ר.

מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 48.36 מ"ר - מוצע כמותר.

-יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

-יש לציין שטח של כל מחסן.

-יש להציג מידות מלאות של מחסנים.

חדר עגלות המוצע על שטח מערכות טכניות, אמור להיות מוצע כמחסן משותף ולהיות מחושב כשטח אחסנה. לאחר התיקון הנ"ל שטחי האחסנה לא יעמדו ב-8% כמותר - יש לצמצם.

תברואה :

מוצע בתכנית פתרון אשפה, התקבל אישור אגף תברואה כתנאי טרם דיון : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.

נגישות :

מוצעת נגישות מלאה לבניין. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות.

מי נגר :

הבקשה משאירה קרקע פנויה מבינוי בהיקף של 20% לחלול מי נגר - מוצע כמותר. יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש :

מוצע גמל מים בתחום החלקה. מוצע צובר גז במפלס הכניסה בחזית צפונית.

חדר טראפו :

בהתאם לאישור חברת החשמל, אספקת החשמל למבנה תתבצע על ידי חיבור לחדר חשמל בגוש 30397 חלקה 20 בכתובת הנרייטה סאלד.

גג הבניין :

מוצע גג טכני שטוח ועליו מערכות טכניות דוד"ש ומזגנים. יש להציג בתכנית גג שיפועים.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים 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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2021/0370.00</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיוזק הבניין ותוספת קומות לפי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה פי אס אל בניה ויזמות בע"מ
עורך הבקשה	טורבן ילנה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	22
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרב עוזיאל 26, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	298	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד,

כעת אושרה תב"ע מס' 759589 עבור קביעת קווי בנין חדשים לתוספת מרפסות.

בבקשה זו מוצעות 8 מרפסות בהתאם לתב"ע ולנספח הבנוי.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

להכרעת הוועדה לעניין פרסום המרפסות מאחר ו-2 ההחלטות אינן מובנות האם יש לפרסם שוב את המרפסות למרות שמרפסות אלו פורסמו כבר בשלב התב"ע. המלצת האגף הינה שלא לפרסם שוב את התכנית מאחר ובתב"ע פורסמו כלל המרפסות שבתכנית. בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות ה סוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד, כעת אושרה תב"ע מס' 759589 בתאריך 22/02/2025 עבור קביעת קווי בנין חדשים לתוספת מרפסות. בבקשה זו מוצעות 8 מרפסות בהתאם לתב"ע ולנספח הבנוי – אין מניעה מלאשר לעניין הפרסום : החלטת הוועדה מתאריך 13/10/2024 - לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד. בהחלטת הוועדה מיום 01/05/2023 : התקבלה פניה מטעם מגישי הבקשה והיזום על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין. התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים. הועדה מקבלת את הבקשה שיש בה הגיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף :	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

20/09/1979 ייעוד הקרקע: בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות ה סוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד, כעת אושרה תב"ע מס' 759589 בתאריך 22/02/2025 עבור קביעת קווי בנין חדשים לתוספת מרפסות. בבקשה זו מוצעות 8 מרפסות בהתאם לתב"ע ולנספח הבנוי – אין מניעה מלאשר לעניין הפרסום: החלטת הוועדה מתאריך 13/10/2024 - לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד. בהחלטת הוועדה מיום 01/05/2023 : התקבלה פניה מטעם מגישי הבקשה והיזם על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין. התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים. הועדה מקבלת את הבקשה שיש בה הגיון. להכרעת הוועדה לעניין פרסום המרפסות מאחר ו21 ההחלטות אינן מובנות האם יש לפרסם שוב את המרפסות למרות שמרפסות אלו פורסמו בשלב התב"ע?		
בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד. כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.		
בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד. כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.	26/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה	25/09/2024	חוות דעת תכנונית

שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד. כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף.		
התקבלה פניה מטעם מגישי הבקשה והיזם על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין. התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים. הועדה מקבלת את הבקשה שיש בה הגיון. הועדה קובעת תנאי להוצאות היתר בניה : אישור תכנית שתכלול את 10 מרפסות הסוכה החסרות תנאי לטופס אכלוס : בנית המרפסות על פי התב"ע שתאושר . הועדה מורה למחלקת הרישוי להעביר העתק מההחלטה למתנגדים. יתר החלטת הוועדה מתאריך 30/11/22 ממשיכה לחול למעט הצורך בפרסום מרפסות הסוכה בשלב זה.	01/05/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
ת.ב. 2021/0370.00 – תמ"א 38/1 תיאור הבקשה הבקשה הינה עבור תמ"א 38/1 ברח' עוזיאל 26 הבקשה נדונה בוועדת משנה להתנגדויות ב- 06/07/22 הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ומרפסות סוכה לכל הדיירים.	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת פתרון מרפסות סוכה חלקי היות וקיימת מגבלה של קווי בנין. התכנית הוצגה בפני הוועדה בתאריך 30/11/22 והוחלט לאשר את התכנית הכוללת את הפתרון החלקי בכפוף לפרסום הקלה עבור המרפסות שהוצגו, וזאת לאחר שהבהיר היזם וע"ב כי תוגש תכנית לשינוי קווי בנין לצורך מרפסות סוכה ומתן פתרון לכל דיירי הבניין – הוצג ע"ג ההרמוניקה תכנית צל עתידית של מרפסות הסוכה לכל דיירי הבניין. חוות דעת והמלצה מובא להכרעת וועדה לעניין פרסום התקבלה התנגדות מטעם מגישי הבקשה והיזם על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין. התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 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	12/03/2023	חוות דעת תכנונית

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		

הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות ב- 06/07/22 הוועדה קיבלה חלק מהתנגדויות. החלטת הוועדה : לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ולהציע מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין בתיאום עם הצוות המקצועי. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להתנגדויות שהתקבלו ע"י הוועדה, הוצג פתרון חלקי למרפסות סוכה היות וקיימת מגבלה של קווי בניין, תוגש תכנית לשינוי קו בניין למרפסות לצורך המצאת מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין, סומן ע"ג התכנית מיקום מרפסות סוכה עתידיות. יש לפרסם את הבקשה עבור תוספת מרפסות הסוכה המוצעות לחלק מיחידות הדיוור. בנוסף, הוועדה רשמה בפניה את התחייבות היזם לקדם תכנית לשינוי קווי בנין לתוספת מרפסות סוכה. התוכנית הכוללת תכנית תנועה מעודכנת ובה הוצעו 2 מק"ח נוספים ל- 5 שהוצעו בתכנית שפורסמה סה"כ 7 מק"ח – תכנית מעודכנת נבדקה ע"י המחלקה להסדרי תנועה. פתרון החניה ממצה את התקנת מקומות החניה האפשריים במגרש ועל כן הוועדה מאשרת את פתרון החניה המוצע ופוטרת מיתר מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון.	30/11/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. בנוסף תכנית מעודכנת מציעה תוספת שטח בקומות קיימות לניצול 25 מ"ר כמותר בהתאם ל- 10038 תיקונים לתכנית מתוקנת : לצמצם בינוי תת"ק לתוך קו בניין של חניית אופניים/אופנועים ולשנות חישוב לחניה. לבטל מרפסת מפלס קומה ו' בחזית צפונית החורגת מקו בניין. להציג בחתך חניה משלשי חניה. בקומת מחסנים יש לסמן כמילוי בשטח קירות יורדים. להתאים הדמיות לתכניות. להציג בחתך א' את קיר התמך המוצע. טבלת שטחים שהוצגה בתוכנית לא ברורה – לציין שטחים קיימים, שטחים מוצעים מכוח תמ"א, הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז המוצעות בתוכנית זו בלבד! מובא להכרעת וועדה באם נדרש לפרסום נוסף חו"ד מחלקת דרכים : אין מניעה לקידום התיק : הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בניין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקו בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו.		

חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מיקום המרפסות מקובל. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בניין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפוליגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת – עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. לתקן מרפסות לפי הערות בתכנית a מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר : הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייגר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. שטחים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחדר המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות. בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר.		

קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות : לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גינון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. תברואה חז"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה) פיתוח שטח		

מיזוג אוויר , צובר/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). יש להציג בתוכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז 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 . הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת הוועדה הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות ב- 06/07/22 הוועדה קיבלה חלק מהתנגדויות.	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

החלטת הוועדה : לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ולהציע מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין בתיאום עם הצוות המקצועי. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להתנגדויות שהתקבלו ע"י הוועדה, הוצג פתרון חלקי למרפסות סוכה היות וקיימת מגבלה של קווי בניין, תוגש תכנית לשינוי קו בניין למרפסות לצורך המצאת מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין, סומן ע"ג התכנית מיקום מרפסות סוכה עתידיות. מובא להכרעת וועדה לעניין מרפסות התוכנית הכוללת תכנית תנועה מעודכנת ובה הוצעו 2 מק"ח נוספים ל- 5 שהוצעו בתכנית שפורסמה סה"כ 7 מק"ח – תכנית מעודכנת נבדקה ע"י המחלקה להסדרי תנועה. חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע 7 מק"ח עבור 15 יח"ד, מתוכן 6 יח"ד חדשות ו- 2 מק"ח חסר 4 מקומות חניה. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה בנוסף תכנית מעודכנת מציעה תוספת שטח בקומות קיימות לניצול 25 מ"ר כמותר בהתאם ל- 10038 תיקונים לתכנית מתוקנת : לצמצם בינוי תת"ק לתוך קו בניין של חניית אופניים/אופנועים ולשנות חישוב לחניה.		

לבטל מרפסת מפלס קומה ו' בחזית צפונית החורגת מקו בניין. להציג בחתך חניה משלשי חניה. בקומת מחסנים יש לסמן כמילוי בשטח קירות יורדים. להתאים הדמיות לתכניות. להציג בחתך א' את קיר התמך המוצע. טבלת שטחים שהוצגה בתוכנית לא ברורה – לציין שטחים קיימים, שטחים מוצעים מכוח תמ"א, הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז המוצעות בתוכנית זו בלבד! מובא להכרעת וועדה באם נדרש לפרסום נוסף חו"ד מחלקת דרכים : אין מניעה לקידום התיק : הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בניין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקו בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מיקום המרפסות מקובל. מרפסות עקביות לחזית קדמית יוצרות חזית ראויה לחזית רחוב בשילוב עמודת הממ"ד הקדמית. מרפסות לחזית אחורית עקביות ובין עמודות ממ"ד. מרפסות צידיות הן בקומות הקיימות והן בקומות החדשות עקביות ומקובלות. הוגשה חלופה למרפסות סוכה, אך היא בוטלה בשל אי דרישה		

למרפסות סוכה ע"י הדיירים. חלק מהמרפסות חורגות מקווי תמ"א. מרפסות אלו מוסדרות במסגרת תכנית 615880 אשר טרם ניתן לה תוקף ותכנית 759589 (בהתהוות) לטובת שינוי קווי בנין למרפסות. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בניין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפולגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת – עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. לתקן מרפסות לפי הערות בתכנית a מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר : הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייגר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. שטחים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות.		

בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גינון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה)		

פיתוח שטח 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). יש להציג בתכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז 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 . הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 22 התנגדויות חלקן דיירי הבניין המוצע רוב התנגדויות מהחלקות הסמוכות. עיקר התנגדויות הינן עבור : בעיות חניה ללא פתרון, נגישות המבנה, לא קיים פתרון מזגנים, רוב קנייני חסר. עיקר התנגדויות החלקות הסמוכות הינן עבור סכנת המבנים מבחינה הנדסאית, חסימת אוויר ונוף, חריגות בפועל שקיימות בכל המבנה שלא מופיעות בתכנית, התנגדות עבור תוספת המוצעת המתקרבת לבניין מתנגד, מרפסות חודרות לתוך דירות המתנגדים, מדידה שהוגשה אינה תקינה, הבניין נבנה שלא לפי ההיתר המקורי מבחינת גובה, שטחים ותכנון. ומצגי שווא בהרמוניקה אשר לא משקפות את הקיים בפועל. תת"ח 9 גג מוצמד מתנגד לבניה בשטח פרטי.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 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	23/11/2022	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		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה ל 45 יום עד להצגת תכנון שיכלול מרפסות סוכה לכל הדיירים. לאחר הצגת התכנון התיק יחזור לדיון פנימי. 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).	06/07/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות : הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני – חונוביץ חתום על הסכם, פיטוסי נפטרה והיא בדירה של חונוביץ. רוזנבאום חתום על הסכם תמ"א, יש 7 הסכמות מתוך 9 בעלים – ייפוי כוח סרוקים בא. אופטי. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין קיר התמך – קיר התמך ייבנה מחדש בליווי מהנדס, קיר התמך יופיע בתכנית כקיר מוצע. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין מרחק בין בית וגן 35 ו- 37 – מדובר במרחק של כ- 9 מ' גם אם יבנו ממ"דים יישאר מרחק סביר. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין הפער בין ההיתר מקורי לבינוי בפועל – ההתייחסות הינה למצב הבנוי בפועל, הבניין בגובה של הבניין הסמוכים ונדרש חיזוק לבניין הקיים. בנוסף אין תיק עבירה על הבניין. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין ניסיון היזם והיותו דייר בבניין - הוועדה דנה בנושאים תכנוניים, יש עו"ד דיירים שיבטיח את הזכויות שלהם, נושא זה לא עניין הוועדה. הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין לנושא מרפסות – חלק מהמרפסות בקווי בניין המאושרים מכוח תכנית 615880 וחלק מהמרפסות מכוח תבע עתידית שמקודמת, מרפסות לכיוון המתנגדים הינם מכוח תבע עתידית ואינם מאושרים בבקשה זו. הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין עבירות הבניה – הבקשה מכשירה את עבירות הבניה זה חלק מהעניין של התמ"א. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין מעקות שקופים – לא אסתטי, רואים את כל הדודים והקולטים. הוועדה דוחה את ההתנגדות של חדר היציאה לגג – מדובר בדרישה של כיבוי אש. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין תכנון פנימי – זו רק הצעת תכנון והעמודה לא מתנגדת. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין מיקום האשפה – יש לתאם מול המחלקה את מיקום חדר האשפה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין אופן החיזוק – אופן החיזוק נבחן ע"י מהנדס הוועדה. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לנושא סגירת חלון המחסן – יש להציע חלון למחסן קיים בהתאם להיתר מקורי. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לגבי התוספות יותר מ- 25 מ"ר – השטחים יוצעו כשטחי דופלקס לדירה למעלה.		

הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חלון הממ"ד – להזיז את חלון הממ"ד לכיוון הגינה בחזית צפון מזרח. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין הוויזת עמודת הממ"דים לחזית מזרחית – לא מקובל ע"י מח' התכנון. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין הצמדת גינות – לבטל הצמדת גינות. הוועדה דוחה את ההכרעה ב- 45 יום על מנת לנסות להביא פתרון מכני לחניה ועל מנת להציע מרפסות סוכה לכל דירה בתאום עם צוות תמ"א ופרויקטים עירוניים. זכות ערר על החלטה זו לאחר קבלת החלטה סופית.		
חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה - תכנית אושרה בשלב תכנון עיר - ראה ארכיב יועץ תנועה יוסי וייס. המלצת מח' הדסרי תנועה : אזור חניה עם תקן חניה גבוה. אין פתרון חניה מלאה בגבולות המגרש. נדרש 12 מקומות חניה ומוצע 5 (1 חניה רגילה + 4 מ"ח במתקנים) חסר 7 מקומות חניה. אין קרן חניה באזור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היתר הבנייה המקורי אינו מציע חניות כלל. הבקשה מציעה 2 מכפילים וחנייה עילית אחת, סה"כ 5 חניות. יש צורך במיקסום החנייה ע"י מכפילים ומשלישים, כך שלפי הצפי ניתן להציע 7 מקומות חנייה. תנאי לדיון בוועדת רישוי יהיה חו"ד תושי"ה לפתרון חנייה עדכני.	14/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים : אין מניעה לקידום התיק : הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה - 2 העצים המיועדים לעקירה אינם עצים בוגרים אלא שיחים, הוצגו תמונות. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : אושר ע"י המחלקה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09/06/21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . תוספת יחדות דיור על הגג ובקומת עמודים מפולשת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 1003 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. חריגת ממ"ד צפון מזרחי מקווי בניין – תקנות פיקוד העורף. העמקת מרפסות ל-2 מטר – הקלה כמותית. הקלה בגין 13.86 מ"ר מכוח 6% הקלה – הקלה כמותית הקלה בדבר חיזוק הבניין, הרחבות ל דירות קיימות, תוספת 2 קומות מעל מבנה בן 4 קומות וקומת מחסנים, ותוספת 6 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקלה בדבר בניית מרפסות במרחק עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי ועד 10% מהמרווח הצדי . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית צפון מזרחית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרום מערבית 3 מ'.		

הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים בחזית אחורית ומרפסות בחזית אחורית וחזיתות צידיות וחדר אשפה מקורה. מעלית מוצעת מעלית בתוך גרם מדרגות קיים – 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- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחיד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות. בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. קומה ה' מוצעת קומה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה בבינוי חלקי ובה 2 יח"ד.		

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גינון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר : הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייטר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. מעלית ומדרגות		

התייחסות תכנון עיר : פיר המדרגות יוצר נגישות מקומת לובי לשטחי המחסנים וליח"ד הקיימות והחדשות. פיר מעלית במרכז הבינוי ויוצר נגישות ראויה לקומות. מקובל. מרפסות מרפסות זיו בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיו בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל - 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בנין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקוי בנין לא ניתן לאשר - תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מיקום המרפסות מקובל. מרפסות עקביות לחזית קדמית יוצרות חזית ראויה לחזית רחוב בשילוב עמודת הממ"ד הקדמית. מרפסות לחזית אחורית עקביות ובין עמודות ממ"ד. מרפסות צידיות הן בקומות הקיימות והן בקומות החדשות עקביות ומקובלות. הוגשה חלופה למרפסות סוכה, אך היא בוטלה בשל אי דרישה למרפסות סוכה ע"י הדיירים. חלק מהמרפסות חורגות מקווי תמ"א. מרפסות אלו מוסדרות במסגרת תכנית 615880 אשר טרם ניתן לה תוקף ותכנית 759589 (בהתהוות) לטובת שינוי קווי בנין למרפסות. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בניין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפולגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת - עד 12 מ"ר.		

תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות : שביל גישה דרך החנייה בחזית קדמית, לחלל לובי בחזית אחורית. מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה) פיתוח שטח 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 כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציג בתכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז 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 חשמל התקבלה חוו"ד חשמל - אין דרישה לחדר שנאים. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 22 התנגדויות חלקן דיירי הבניין המוצע רוב התנגדויות מהחלקות הסמוכות. עיקר התנגדויות הינן עבור: בעיות חניה ללא פתרון, נגישות המבנה, לא קיים פתרון מזגנים, רוב קנייני חסר. עיקר התנגדויות החלקות הסמוכות הינן עבור סכנת המבנים מבחינה הנדסאית, חסימת אוויר ונוף, חריגות בפועל שקיימות בכל המבנה שלא מופיעות בתכנית, התנגדות עבור תוספת המוצעת המתקרבת לבניין מתנגד, מרפסות חודרות לתוך דירות המתנגדים, מדידה שהוגשה אינה תקינה, הבניין נבנה שלא לפי ההיתר המקורי מבחינת גובה, שטחים ותכנון. ומצגי שווא בהרמוניקה אשר לא משקפות את הקיים בפועל. תת"ח 9 גג מוצמד מתנגד לבניה בשטח פרטי. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה - תכנית אושרה בשלב		

תכנון עיר - ראה ארכיב יועץ תנועה יוסי וייס. המלצת מח' הדסרי תנועה : אזור חניה עם תקן חניה גבוה. אין פתרון חניה מלאה בגבולות המגרש. נדרש 12 מקומות חניה ומוצע 5 (1 חניה רגילה + 4 מ"ח במתקנים) חסר 7 מקומות חניה. אין קרן חניה באזור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היתר הבנייה המקורי אינו מציע חניות כלל. הבקשה מציעה 2 מכפילים וחנייה עילית אחת, סה"כ 5 חניות. יש צורך במיקסום החנייה ע"י מכפילים ומשלישים, כך שלפי הצפי ניתן להציע 7 מקומות חנייה. תנאי לדיון בוועדת רישוי יהיה חו"ד תושי"ה לפתרון חנייה עדכני. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים : אין מניעה לקידום התיק : הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות		

מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בניין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקוי בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מיקום המרפסות מקובל. מרפסות עקביות לחזית קדמית יוצרות חזית ראויה לחזית רחוב בשילוב עמודת הממ"ד הקדמית. מרפסות לחזית אחורית עקביות ובין עמודות ממ"ד. מרפסות צידיות הן בקומות הקיימות והן בקומות החדשות עקביות ומקובלות. הוגשה חלופה למרפסות סוכה, אך היא בוטלה בשל אי דרישה למרפסות סוכה ע"י הדיירים. חלק מהמרפסות חורגות מקווי תמ"א. מרפסות אלו מוסדרות במסגרת תכנית 615880 אשר טרם ניתן לה תוקף ותכנית 759589 (בהתהוות) לטובת שינוי קווי בנין למרפסות. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בניין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצף- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפוליגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת – עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. לתקן מרפסות לפי הערות בתכנית a מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר : הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייטר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת		

תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. שטחים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות. בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גינון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. עצים		

התייחסות תכנון עיר : עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה) פיתוח שטח 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). יש להציג בתוכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז 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 . הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.		

תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 22 התנגדויות חלקן דיירי הבניין המוצע רוב התנגדויות מהחלקות הסמוכות. עיקר התנגדויות הינן עבור: בעיות חניה ללא פתרון, נגישות המבנה, לא קיים פתרון מזגנים, רוב קנייני חסר. עיקר התנגדויות החלקות הסמוכות הינן עבור סכנת המבנים מבחינה הנדסאית, חסימת אוויר ונוף, חריגות בפועל שקיימות בכל המבנה שלא מופיעות בתכנית, התנגדות עבור תוספת המוצעת המתקרבת לבניין מתנגד, מרפסות חודרות לתוך דירות המתנגדים, מדידה שהוגשה אינה תקינה, הבניין נבנה שלא לפי ההיתר המקורי מבחינת גובה, שטחים ותכנון. ומצגי שווא בהרמוניקה אשר לא משקפות את הקיים בפועל. תת"ח 9 גג מוצמד מתנגד לבניה בשטח פרטי. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	14/03/2022	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי בניה שטחים עיקריים : יוזן ע"י הבוחן שטחי שרות : יוזן ע"י הבוחן ממדים יוזן ע"י הבוחן חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע יוזן ע"י הבוחן ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/10/2021	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת יחדות דיור על הגג ובקומת עמודים מפולשת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה חריגת ממ"ד צפון מזרחי מקווי בניין - תקנות פיקוד העורף העמקת מרפסות ל-2 מטר - הקלה כמותית הקלה בגין 13.86 מ"ר מכוח 6% הקלה - הקלה כמותית הקלה בדבר חיזוק הבניין, הרחבות ל דירות קיימות, תוספת 2 קומות מעל מבנה בן 4 קומות וקומת מחסנים, ותוספת 6 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - הקלה בדבר בניית מרפסות במרחק עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי ועד 10% מהמרווח הצידי -

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
כן	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה מעודכנים.	14

15	אישור תבע עבור 10 מרפסות סוכה בהתאם להחלטת וועדה
16	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק".
17	אישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה.
18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
19	הגשת חו"ד ע"י המשיבה 2, שתיערך ע"י מומחה ביסוס ותאשר בנוהל בקרה הנדסית בוועדה המקומית, כתנאי למתן ההיתר.
20	אישור חוזר של מחלקת החניה של חניית האופנועים והאופניים בלבד, כתנאי למתן ההיתר.
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

להכרעת הוועדה לעניין פרסום המרפסות מאחר ו-2 ההחלטות אינן מובנות האם יש לפרסם שוב את המרפסות למרות שמרפסות אלו פורסמו כבר בשלב התב"ע.

המלצת האגף הינה שלא לפרסם שוב את התכנית מאחר ובתב"ע פורסמו כלל המרפסות שבתכנית.

בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות ה סוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד,

כעת אושרה תב"ע מס' 759589 בתאריך 22/02/2025 עבור קביעת קווי בנין חדשים לתוספת מרפסות.

בבקשה זו מוצעות 8 מרפסות בהתאם לתב"ע ולנספח הבנוי – אין מניעה מלאשר

לעניין הפרסום :

החלטת הוועדה מתאריך 13/10/2024 - לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד.

בהחלטת הוועדה מיום 01/05/2023 : התקבלה פניה מטעם מגישי הבקשה והיזם על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין.

התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים.

הועדה מקבלת את הבקשה שיש בה הגיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0042.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	מסוף אוטובסים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תושיה יהודה קרן
עורך הבקשה	אדריכל חן גיא
מתכנן השלד	משה קזס משב קזס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קדיש לוז 36 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30570	62	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1214527	תחילת תוקף	31/08/2024			
1214527	תחילת תוקף	31/08/2024	1	דרך מאושרת	1787

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/42.00 קדיש לוז רמת שרת – הקמת מסוף אוטובסים

גוש : 30570

חלקה : 62,63

מהות הבקשה :

מדובר בשטח בין 2 חלקות בהפרשי גבהים בין הרחובות השופט בנימין וקדיש לוז בשכונת רמת שרת, בו

מבוקשת בניית מסוף אוטובוסים מקורה הכולל חדר נהגים ומרחב מוגן. כמו כן מוצע ניצול פערי הגבהים בין הרחובות ע"י פיתוח שצ"פ ע"ג גג המסוף המוצע, שיקושר לרחוב השופט בנימין ולשצ"פ קיים. הבקשה מבוקשת לפי תב"ע נקודתית.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס קרקע רחוב קדיש לז, +0.00:

מוצע שטח עבור מסוף אוטובוסים. המסוף כולל 5 מקו"ח עבור אוטובוסים, בצד צפוני מוצע מבנה ובו חדר לנהגים ומרחב מוגן מוסדי.

מוצע דיפון לקירות הקיימים וחיפויים באבן, הריסת מדרכה קיימת בשטח החלקה, ארונות חשמל ותקשורת. בחזית מערבית לכיוון רחוב קדיש לז מוצעים עמודי בטון, גדר בחיפוי אבן ושער חשמלי.

בצד מזרח מתוכננת הכנה לחדרי שנאים וחשמל עתידים שאינם מבוקשים במסגרת הבקשה.

קומת גג המסוף, רחוב השופט בנימין מפלס +786.65:

ע"ג גג המסוף מוצע פיתוח שטח ציבורי הכולל רחבה מרוצפת, נטיעת עצים וגינון ואזורי ישיבה.

בצד מזרח מוצעת רחבה מוגבהת יותר (+789.90) המתחברת למפלס רחוב השופט בנימין וכוללת גינון, נטיעת עצים וריצוף באבן משתלבת.

מוצעות מדרגות ורמפה לנגישות לעליה למפלס הרחוב.

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרים נוספים בחלקה.

*קיים תיק רישוי מס' 18/784.00 עבור הבקשה למסוף האוטובוסים ושצ"פ – תיק זה נסגר ולא הופק היתר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63 בשלמות וחלק מחלקה 62 המיועדת לדרך בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו. הבקשה מבוקשת ע"י מחלקת שפ"ע.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים בשלמות. חתימת מחלקת נכסים הושלמה. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובוסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. הושלמו אישורים לבקרה מרחבית. אישור תברואה : לאשר את הבקשה, מיום 13/07/2025 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. פיתוח שטח /עצים : סעיף 4.1.2 ב' : "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2 א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות. חוות דעת אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1214527 תחילת תוקף : 31/08/2024 ייעוד הקרקע:	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

דרך מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1214527 תחילת תוקף 1214527, ייעוד לדרך – תב"ע נקודתית למסוף האוטובוסים ושצ"פ. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל מיום 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. סעיף 4.1 ו' 1: יסומנו 2 קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט – סומן כנדרש. 2. קו בניין עילי הינו עבור גג הקירוי של המסוף – המוצע ללא חריגה. 3. קו בניין הינו עבור הבינוי במפלס המסוף ובתת הקרקע - המוצע ללא חריגה. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1. הבניה המוצעת בבקשה תואמת בנפחה, בגודלה ובמיקומה את המאושר בנספח הבינוי, למעט מעלית וגן שעשועים שאינם מוצעים בתכנית וכן חדרי שנאים חשמל ומיתוג שעבורם מוצעת הכנה בלבד ללא בניה – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: בתכנית קיים סעיף 7.1.1 לעניין שלבי תהליך הבקשה: היתר בניה, בניית חדר טרנספורמציה, טופס אכלוס, תעודת גמר למבנה שנאים, חשמל ומיתוג.		

שטחי בניה : מותר לפי תב"ע: שטח עיקרי בסך 1,250 מ"ר (מעל הכניסה בלבד). מתוך סך שטחי הבניה יוקצו 1,100 מ"ר לקירוי המסוף, עד 50 מ"ר למבנה נהגים ועד 100 מ"ר לשטח המעלית, למבנה השנאים, חדר חשמל ומיתוג. מוצע בבקשה: שטח בסך של 1,045 מ"ר עבור מסוף האוטובוסים המקורה ו-24.95 מ"ר למבנה נהגים וממ"ס. השטחים המוצעים עומדים במותר – אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : בתכנית לא קיים סעיף מי נגר. פיתוח שטח /עצים : סעיף 4.1.2 ב': "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2.א': השצ"פ על שני חלקיו יוגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות. אישורי מחלקות העיריה : אישור איכות סביבה: לאשר את הבקשה, מיום 16/12/2025 ע"י בצלאל אורטל. אישור הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה, מיום 15/07/2025 ע"י שלומי רוטלוי. מבדיקת נספח תנועה חתום תואם לתכנית המוצעת.		

אישור שפ"ע: לאשר את הבקשה, מיום 04/01/2026 ע"י ענבל כהנה. אישור מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה, מיום 28/08/2025 ע"י שילת קורזובסקי. אישור תברואה: לאשר את הבקשה, מיום 13/07/2025 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. אישור אדריכל העיר: לאשר את הבקשה, מיום 01/01/2026 ע"י רונית מורדוך. אישור שימור: לא רלוונטי – לא מדובר באיזור לשימור. חוות דעת אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובוסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. יש להשלים אישורים חסרים לשלב בקרה מרחבית. לאחר השלמה תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים.	05/11/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור שפ"ע : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור תברואה : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. אישור אדריכל העיר : לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. פיתוח שטח /עצים : סעיף 4.1.2 ב' : "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2 א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות. חוות דעת אדריכלית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובוסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. יש להשלים אישורים חסרים לשלב בקרה מרחבית. לאחר השלמה תובא הבקשה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.	26/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור שפ"ע: טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור תברואה: יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. אישור אדריכל העיר: לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. פיתוח שטח /עצים: סעיף 4.1.2 ב': "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2.א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות. חוות דעת אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1214527 תחילת תוקף: 31/08/2024 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	22/10/2025	חוות דעת תכנונית

1214527 תחילת תוקף 1214527, ייעוד לדרך – תב"ע נקודתית למסוף האוטובוסים ושצ"פ. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל מיום 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. סעיף 4.1 ו' 1: יסומנו 2 קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט – סומן כנדרש. 2. קו בניין עילי הינו עבור גג הקירוי של המסוף – המוצע ללא חריגה. 3. קו בניין הינו עבור הבינוי במפלס המסוף ובתת הקרקע - המוצע ללא חריגה. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1. הבניה המוצעת בבקשה תואמת בנפחה, בגודלה ובמיקומה את המאושר בנספח הבינוי, למעט מעלית וגן שעשועים שאינם מוצעים בתכנית וכן חדרי שנאים חשמל ומיתוג שעבורם מוצעת הכנה בלבד ללא בניה – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : בתכנית קיים סעיף 7.1.1 לעניין שלבי תהליך הבקשה : היתר בניה, בניית חדר טרנספורמציה, טופס אכלוס, תעודת גמר למבנה שנאים, חשמל ומיתוג. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : שטח עיקרי בסך 1,250 מ"ר (מעל הכניסה בלבד).		

מתוך סך שטחי הבניה יוקצו 1,100 מ"ר לקירוי המסוף, עד 50 מ"ר למבנה נהגים ועד 100 מ"ר לשטח המעלית, למבנה השנאים, חדר חשמל ומיתוג. מוצע בבקשה : שטח בסך של 1,045 מ"ר עבור מסוף האוטובוסים המקורה ו-24.95 מ"ר למבנה נהגים וממ"ס. השטחים המוצעים עומדים במותר – אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : בתכנית לא קיים סעיף מי נגר. פיתוח שטח /עצים : סעיף 4.1.2 ב' : "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע. יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה'). סעיף 4.1.2.א': השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות. אישורי מחלקות העיריה : אישור איכות סביבה : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית. אישור הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 15/07/2025 ע"י שלומי רוטלוי. מבדיקת נספח תנועה חתום תואם לתכנית המוצעת. אישור שפ"ע : טרם הושלם. יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית.		

אישור מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה, מיום 28/08/2025 ע"י שילת קורזובסקי. אישור תברואה : לאשר את הבקשה, מיום 13/07/2025 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה. אישור אדריכל העיר : לא הופנה בעת פתיחת בקשה, יש להשלים כתנאי לבקרה מרחבית אישור שימור : לא רלוונטי – לא מדובר באיזור לשימור. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11

12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור סופי של מחלקת דרכים.
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה מוצעת הקמת מסוף אוטובוסים מקורה בשילוב שצ"פ ע"ג הגג. המוצע בבקשה תואם את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי. הושלמו אישורים לבקרה מרחבית.

אישור תברואה : לאשר את הבקשה, מיום 13/07/2025 ע"י מזרחי שני.

יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר – לא מוצע בתוכנית פתרון תברואה. יש להציג בהתאם לדרישת המחלקה.

פיתוח שטח /עצים :

סעיף 4.1.2 ב' : "בחלקו העליון של השצ"פ המתוכנן ע"ג קרקע טבעית יינטעו לפחות 20 עצים בוגרים במסגרת תכנית פיתוח שטח לחלקו העליון של השצ"פ בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע" – בתכנית מוצעת נטיעה של 19 עצים במפלס העליון, טרם הושלם אישור מחלקת שפ"ע, יש להציג תכנית בתיאום עם המחלקה כולל הגשת סקר עצים (4.1.ה').

סעיף 4.1.2.א' : השצ"פ על שני חלקיו יונגש לרחוב השופט בנימין ולשטח הציבורי שממזרח לתחום התכנית – יש להשלים אישור יועץ נגישות.

חוות דעת אדריכלית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2021/0330.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבות דיור ותוספת יח"ד לפי תמ"א 38, תוספת מחסנים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדנים תמ"א 38 (זאב חקלאי 15, י-ם) בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל בר לב דן
מתכנן השלד	זילברמן שלמון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

חקלאי זאב 15, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	219	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0944ב	תחילת תוקף	10/11/1966			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
2215	תחילת תוקף	28/08/1980			
5/07/01	תחילת תוקף	26/11/1964			
8821	תחילת תוקף	24/11/2006			

תאור הבקשה

בתאריך 27/04/2023 נידונה הוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת עולה הבקשה שוב לדיון בעקבות:

מפלס 3.40 - הוספת חדר משאבות ומאגר מים ומדרגות גישה לאיזור .

הרחבת הממ"מ בחזית צפון מזרחית בעקבות דרישת הג"א להרחבה תחת כל שטחי הרחבות הממ"ד שמעל.

מידע קודם

מתאריך	
בדיקת המלצה	07/01/2026

בתאריך 27/04/2023 נידונה הוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת עולה הבקשה שוב לדיון בעקבות: מפלס 3.40 - הוספת חדר משאבות ומאגר מים ומדרגות גישה לאיזור. הרחבת הממ"מ בחזית צפון מזרחית בעקבות דרישת הג"א להרחבה תחת כל שטחי הרחבות הממ"ד שמעל. אין מניעה מלאשר את הנ"ל מאחר והתוספות המבוקשות הינן עפ"י דרישת רשות מוסמכת, הג"א וכבאות.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8821 תחילת תוקף : 24/11/2006 ייעוד הקרקע : בתאריך 27/04/2023 נידונה הוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת עולה הבקשה שוב לדיון בעקבות: מפלס 3.40 - הוספת חדר משאבות ומאגר מים ומדרגות גישה לאיזור. הרחבת הממ"מ בחזית צפון מזרחית בעקבות דרישת הג"א להרחבה תחת כל שטחי הרחבות הממ"ד שמעל. אין מניעה מלאשר את הנ"ל מאחר והתוספות המבוקשות הינן עפ"י דרישת רשות מוסמכת, הג"א וכבאות.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

בתאריך 27/04/2023 אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוך מילוי התנאים התבקשו המבקשים ע"י רשות הכבאות לשנות את התכניות כך שחדר המדרגות יהיה עם קשוריות אל המעלית. לצורך כך הוגשו תכניות מתוקנות הכוללות את השינויים: גרם מדרגות חדש בתוך קווי הבנין של התכנית המאושרת בחלקה. בעקבות כך השתנה התכנון בחזית המערבית לכיוון רחוב זאב חקלאי – הכל בתחום קווי הבנין של התכנית החלה. בחזית המזרחית מוצעות מרפסות מדורגות בשונה מהמרפסות שפורסמו בעקבות החלטת הוועדה שלא אפשרה מרפסות נפתחות – כל המרפסות מוצעות בתחום קווי הבנין של התכנית החלה ובעומק של עד 2.00 מ' ובשטח של עד 14 מ"ר. בקומות החדשות מוצעות נסיגות עבור מרפסות סוכה. ניתן לאשר את השינויים המבוקשים. יתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 27/04/2023	24/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8821 תחילת תוקף : 24/11/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :	24/01/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בתאריך 27/04/2023 אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוך מילוי התנאים התבקשו המבקשים ע"י רשות הכבאות לשנות את התכניות כך שחדר המדרגות יהיה עם קשוריות אל המעלית. לצורך כך הוגשו תכניות מתוקנות הכוללות את השינויים: גרם מדרגות חדש בתוך קווי הבנין של התכנית המאושרת בחלקה. בעקבות כך השתנה התכנון בחזית המערבית לכיוון רחוב זאב חקלאי – הכל בתחום קווי הבנין של התכנית החלה. בחזית המזרחית מוצעות מרפסות מדורגות בשונה מהמרפסות שפורסמו בעקבות החלטת הוועדה שלא אפשרה מרפסות נפתחות – כל המרפסות מוצעות בתחום קווי הבנין של התכנית החלה ובעומק של עד 2.00 מ' ובשטח של עד 14 מ"ר. בקומות החדשות מוצעות נסיגות עבור מרפסות סוכה. ניתן לאשר את השינויים המבוקשים. יתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 27/04/2023	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תואם לשלב תכנון עיר. עבור תוספת 39 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מוצע 46 מ"ח (יש לפחות חניה אחת עבור כל דירה)	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, לפטור מ- 18 מקומות חניה בגלל הקירבה לרכבת הקלה המתפקדת, הוצעה חניה אחת לפחות לכל יחידת דיור . חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. תנאים לטופס 4 : 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. המלצת מחלקת דרכים בקרה מרחבית - לתכנן מפלס קרקע גבוה יותר ממפלס הכניסה לחניה על מנת שהמים יתנקזו החוצה אל הרחוב. 3. במהלך חפירות האתר יש לדאוג ליציבות דפנות המגרש שלא תהיה קריסת קרקע. על מנת לשמור על יציבות הכביש		

והמדרכה, יש צורך בקירות דיפון, בהתאם להנחיות יועצי קרקע וקונסטרוקציה. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 12 מוטמנים ב- 2 מוטמנים. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. הופקדה ערבות ע"ס 200.00 ₪ תנאי להיתר – להסדיר נושא לגבי סכום לפיצוי נופי ולשימור עצים. תנאי לטופס 4 – שתילה חילופית ושימור העצים ע"פ הסקר עצים המאושר. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 20.12.20 ע"י דייגו פרסובסקי. הקלות הקלה בקווי בניין לפי תמ"א 38 - צורך המזמין . הקלה בקווי בניין לצורך מעליות - צורך המזמין . תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ותכנית 615880 - צורך המזמין . בניית מחסנים על קרקעיים בקומת הכניסה במפלס +0.00 - צורך המזמין . מרפסות זיזיות בעומק 2 מ' - צורך המזמין . מחסנים ששטחם עולה על 8% משטחי הדירות אך אינם מגיעים ל20 מ"ר - צורך המזמין . 6 קומות קיימות ו2.5 קומות מוצעות - צורך המזמין . יח"ד דיור קיימות 67, יח"ד מוצעות 39 - צורך המזמין . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט מעליות ומבואות.		

חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחוץ לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכוח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכוח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) בקומת מרתף מוצעות הרחבות עבור גני הילדים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים בשטח קירות יורדים מכוח הרחבות התמ"א – ניתן לאשר הרחבות מתחת לשטחי מרחבים מוגנים מכוח סעיף 4.1.2.1.(2).4.1.2.1(ד) קומות חדשות קומה ה' - ו' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 32 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת"	

– בקומה חלקית מוצעים ח. מחוזקים – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. ח"ד תכנון לעניין ח. מחוזקים: הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחוזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות מגרמי מדרגות משותפים עליה לגג דרך סולמות מחדרי המדרגות. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $8\% \times 10.192,56 = 815.4$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב- 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים: הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה).		

מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר , יש לבטל. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. עצים התייחסות תכנון עיר : סקר עצים נבחן ומקובל. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות.		

חוו"ד תכנון לנושא נגישות : ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחוו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חוו"ד תכנון לנושא תברואה : הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1 : מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2 : מפלס 4.98+ . חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חוו"ד תכנון : 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חוו"ד תכנון עיר : על פי חוו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס 0.00+ תחת חדר האשפה המוצע במפלס 2.90+. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ח. טרפו מוצע מתחת למפלס הכביש – אין מניעה לאשר מכח		

תקנות סטיה ניכרת. ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1: 100 ולא 1: 200 כפי שהוגש. המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית. תואם לשלב תכנון עיר. עבור תוספת 39 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מוצע 46 מ"ח (יש לפחות חניה אחת עבור כל דירה) תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה		

(תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, חניה מובא להכרעת וועדה קווי בניין חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחות לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) קומות חדשות		

קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – בקומה חלקית מוצעים ח. מחוזקים – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. ח"ד תכנון לעניין ח. מחוזקים : הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחוזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $10.192,56 \times 8\% = 815.4$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב – 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים : הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת		

103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה). מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר , יש לבטל. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות.		

חוו"ד תכנון לנושא נגישות : ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחוו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חוו"ד תכנון לנושא תברואה : הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1 : מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2 : מפלס 4.98+ . חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חוו"ד תכנון : 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חוו"ד תכנון עיר : על פי חוו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס 0.00+ תחת חדר האשפה המוצע במפלס 2.90+. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1:100 ולא 1:200 כפי שהוגש.		
חוות דעת אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תואם לשלב תכנון עיר. עבור תוספת 39 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מוצע 46 מ"ח (יש לפחות חניה אחת עבור כל דירה) תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה.	19/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. תנאים לטופס 4 : 1. בניית גדרות בגבולות החלקה החוקיים. 2. ביצוע חיבור לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת. המלצת מחלקת דרכים בקרה מרחבית - לתכנן מפלס קרקע גבוה יותר ממפלס הכניסה לחניה על מנת שהמים יתנקזו החוצה אל הרחוב. 3. במהלך חפירות האתר יש לדאוג ליציבות דפנות המגרש שלא תהיה קריסת קרקע. על מנת לשמור על יציבות הכביש והמדרכה, יש צורך בקירות דיפון, בהתאם להנחיות יועצי קרקע וקונסטרוקציה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 12 מוטמנים ב- 2 מוטמנים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. הופקדה ערבות ע"ס ₪ 200.00 תנאי להיתר – להסדיר נושא לגבי סכום לפיצוי נופי ולשימור עצים. תנאי לטופס 4 – שתילה חילופית ושימור העצים ע"פ הסקר עצים המאושר. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 20.12.20 ע"י דייגו פרסובסקי.		

הקלות הקלה בקווי בניין לפי תמ"א 38 - צורך המזמין . הקלה בקווי בניין לצורך מעליות - צורך המזמין . תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ותכנית 615880 - צורך המזמין . בניית מחסנים על קרקעיים בקומת הכניסה במפלס +0.00 - צורך המזמין . מרפסות זיזיות בעומק 2 מ' - צורך המזמין . מחסנים ששטחם עולה על 8% משטחי הדירות אך אינם מגיעים ל20 מ"ר - צורך המזמין . 6 קומות קיימות ו2.5 קומות מוצעות - צורך המזמין . יח"ד דיור קיימות 67, יח"ד מוצעות 39 - צורך המזמין . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט מעליות ומבואות. חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחוץ לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכוח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכוח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) בקומת מרתף מוצעות הרחבות עבור גני הילדים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים בשטח קירות יורדים מכוח הרחבות התמ"א – ניתן לאשר הרחבות מתחת לשטחי מרחבים מוגנים מכוח סעיף		

4.1.2.1.(2).ד קומות חדשות קומה ה' - ו' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 32 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" - המוצע עומד בדרישה. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 - ניתן לאשר. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" - בקומה חלקית מוצעים ח. מחוזקים - ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. ח"ד תכנון לעניין ח. מחוזקים : הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחוזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר - נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר - יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית.		

קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות מגרמי מדרגות משותפים עליה לגג דרך סולמות מחדרי המדרגות. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $815.4 = 8\% \times 10.192,56$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב – 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים : הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה). מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע.		

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר, יש לבטל. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. עצים התייחסות תכנון עיר: סקר עצים נבחן ומקובל. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות. חוו"ד תכנון לנושא נגישות: ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחוו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חוו"ד תכנון לנושא תברואה: הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1: מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2: מפלס 4.98+ . חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה.		

פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"י החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חו"ד תכנון עיר : על פי חו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס +0.00 תחת חדר האשפה המוצע במפלס +2.90. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ח. טרפו מוצע מתחת למפלס הכביש – אין מניעה לאשר מכח תקנות סטיה ניכרת. ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא		

מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1: 100 ולא 1: 200 כפי שהוגש. המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תואם לשלב תכנון עיר. עבור תוספת 39 יח"ד במסגרת תמ"א 38 מוצע 46 מ"ח (יש לפחות חניה אחת עבור כל דירה) תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור לתכנית. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות.		

בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המזונוח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, חניה מובא להכרעת וועדה קווי בניין חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחות לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) קומות חדשות קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירת... בשטח כל יח"ד נוספת" – בקומה חלקית מוצעים ח. מחוזקים - ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. חו"ד תכנון לעניין ח. מחוזקים : הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט כמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחוזקים. מקובל.	

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $8\% \times 10.192,56 = 815.4$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב – 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים : הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה). מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין.		

בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר, יש לבטל. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות. חוו"ד תכנון לנושא נגישות: ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחוו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חוו"ד תכנון לנושא תברואה: הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1: מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2: מפלס 4.98+. חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד.		

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון : 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חו"ד תכנון עיר : על פי חו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס +0.00 תחת חדר האשפה המוצע במפלס +2.90. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		

יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1:100 ולא 1:200 כפי שהוגש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8821 תחילת תוקף : 24/11/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. 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	19/04/2023	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		
חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. המלצת מח' הדסרי תנועה : ממליצה לאשר את הבקשה. על פי תכנון יש חניה לכל דירה חדשה. תנאי לטופס 4 היינו אישור רשות התמרור לסימון 820.	03/05/2022	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, חניה מובא להכרעת וועדה חוו"ד מחלקת דרכים : בקשה אושרה אוטומטית ע"י המערכת. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 12 מוטמנים ב- 2 מוטמנים. חוו"ד מחלקת שפ"ע : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 20.12.20 ע"י דייגו פרסובסקי. הקלות		

הקלה בקווי בניין לפי תמ"א 38 - צורך המזמין . הקלה בקווי בניין לצורך מעליות - צורך המזמין . תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ותכנית 615880 - צורך המזמין . בניית מחסנים על קרקעיים בקומת הכניסה במפלס +0.00 - צורך המזמין . מרפסות זיזיות בעומק 2 מ' - צורך המזמין . מחסנים ששטחם עולה על 8% משטחי הדירות אך אינם מגיעים ל20 מ"ר - צורך המזמין . 6 קומות קיימות ו2.5 קומות מוצעות - צורך המזמין . יח"ד דיור קיימות 67, יח"ד מוצעות 39 - צורך המזמין . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט מעליות ומבואות. חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחות לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) בקומת מרתף מוצעות הרחבות עבור גני הילדים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים בשטח קירות יורדים מכח הרחבות התמ"א – ניתן לאשר הרחבות מתחת לשטחי מרחבים מוגנים מכח סעיף 1.2.1.4.(2).1(ד)		

קומות חדשות קומה ה' - ו' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 32 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטח של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – בקומה חלקית מוצעים ח. מחזקים – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. חז"ד תכנון לעניין ח. מחזקים : הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות מגרמי מדרגות משותפים		

עליה לגג דרך סולמות מחדרי המדרגות. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $815.4 = 8\% \times 10.192,56$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב – 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים : הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה). מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38		

ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר, יש לבטל. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. עצים התייחסות תכנון עיר: סקר עצים נבחן ומקובל. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות. חו"ד תכנון לנושא נגישות: ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חו"ד תכנון לנושא תברואה: הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1: מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2: מפלס 4.98+. חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד.		

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון : 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חו"ד תכנון עיר : על פי חו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס +0.00 תחת חדר האשפה המוצע במפלס +2.90. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ח. טרפו מוצע מתחת למפלס הכביש – אין מניעה לאשר מכח תקנות סטיה ניכרת. ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים		

בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1:100 ולא 1:200 כפי שהוגש. המלצת המחלקה חוו"ד הסדרי תנועה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. המלצת מח' הדסרי תנועה : ממליצה לאשר את הבקשה. על פי תכנון יש חניה לכל דירה חדשה. תנאי לטופס 4 היינו אישור רשות התמרור לסימון 820. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים.		

מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת דרכים : בקשה אושרה אוטומטית ע"י המערכת. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 12 מוטמנים ב- 2 מוטמנים. חו"ד מחלקת שפ"ע : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 20.12.20 ע"י דייגו פרסובסקי. קווי בניין חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחות לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) קומות חדשות קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירת... בשטח כל יח"ד נוספת" – בקומה חלקית מוצעים ח. מחזקים – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. חו"ד תכנון לעניין ח. מחזקים : הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית		

מפלס 20.79+. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחוזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $8\% \times 10.192,56 = 815.4$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב- 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים: הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה). מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות		

מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר, יש לבטל. חוו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות. חוו"ד תכנון לנושא נגישות : ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחוו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חוו"ד תכנון לנושא תברואה : הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1 : מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2 : מפלס 4.98+ . חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה		

אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון : 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חו"ד תכנון עיר : על פי חו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס +0.00 תחת חדר האשפה המוצע במפלס +2.90. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקני"מ 1: 100 ולא 1: 200 כפי שהוגש.		
חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. המלצת מח' הדסרי תנועה : ממליצה לאשר את הבקשה. על פי תכנון יש חניה לכל דירה חדשה. תנאי לטופס 4 היינו אישור רשות התמרור לסימון 820. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה. המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה,	14/04/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת דרכים : בקשה אושרה אוטומטית ע"י המערכת. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 12 מוטמנים ב- 2 מוטמנים. חו"ד מחלקת שפ"ע : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 20.12.20 ע"י דייגו פרסובסקי. הקלות הקלה בקווי בניין לפי תמ"א 38 - צורך המזמין . הקלה בקווי בניין לצורך מעליות - צורך המזמין . תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ותכנית 615880 - צורך המזמין . בניית מחסנים על קרקעיים בקומת הכניסה במפלס +0.00 - צורך המזמין . מרפסות זיזיות בעומק 2 מ' - צורך המזמין . מחסנים ששטחם עולה על 8% משטחי הדירות אך אינם מגיעים ל20 מ"ר - צורך המזמין . 6 קומות קיימות ו2.5 קומות מוצעות - צורך המזמין . יח"ד דיור קיימות 67, יח"ד מוצעות 39 - צורך המזמין . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט מעליות ומבואות. חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחות לקווי		

בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה. לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכוח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכוח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) בקומת מרתף מוצעות הרחבות עבור גני הילדים מעבר ל- 25 מ"ר המותרים בשטח קירות יורדים מכוח הרחבות התמ"א – ניתן לאשר הרחבות מתחת לשטחי מרחבים מוגנים מכוח סעיף 4.1.2.1.(2). (ד) קומות חדשות קומה ה' - ו' מוצעות קומות חדשות ובהם מוצעות 32 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – בקומה חלקית מוצעים ח. מחזקים – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א.		

ח"ד תכנון לעניין ח. מחוזקים: הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחוזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות מגרמי מדרגות משותפים עליה לגג דרך סולמות מחדרי המדרגות. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $8\% \times 10.192,56 = 815.4$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב- 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים. התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים: הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה).		

מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר, יש לבטל. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. עצים התייחסות תכנון עיר : סקר עצים נבחן ומקובל. נגישות נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות. חו"ד תכנון לנושא נגישות : ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם		

גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תבואה. חו"ד תכנון לנושא תברואה : הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1 : מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2 : מפלס 4.98+ . חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון : 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חו"ד תכנון עיר : על פי חו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס 0.00+ תחת חדר האשפה המוצע במפלס 2.90+ . נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל. ח. טרפו מוצע מתחת למפלס הכביש – אין מניעה לאשר מכח תקנות סטיה ניכרת.		

ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1:100 ולא 1:200 כפי שהוגש. המלצת המחלקה חו"ד הסדרי תנועה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. המלצת מח' הדסרי תנועה : ממליצה לאשר את הבקשה. על פי תכנון יש חניה לכל דירה חדשה. תנאי לטופס 4 היינו אישור רשות התמרור לסימון 820. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם בהתאם לתקן החניה (תקן חנייה גבוה). החנייה מוצעת בחזית מערבית ב 2 מפלסים. כניסה לרכב מרח' זאב חקלאי ברמפת ירידה – מפלס +0.00 כניסה – 16 מקומות חנייה.		

המשך ירידה ברמפה למפלס קומת מרתף – 30 מקומות חנייה. סה"כ 46 מקומות חנייה . מפלס חנייה מחזית רחוב, הוא חלקי. חלקו הצפוני של המפלס מקורה לטובת גינה. החנייה מוצעת בשטח נטוש ומוזנח בחלק הדרומי של החלקה. בהיתרים ובתב"ע לא מוצעים כלל מקומות חנייה. הבקשה מציעה 46 יח"ד ל – 39 יח"ד חדשות. בהתאם לחלקה עם שיכון רכבת מורכב. החנייה המוצעת מקובלת וראויה, עונה לתקן החנייה בחלקה ומנצלת את השטח המוזנח בחלקה לטובת חנייה וגינה ראויה שתטפח את חלקה הדרומי של החלקה לרווחת הדיירים. מוצע 46 מקומות חניה חסר 18 מקומות חניה, חניה מובא להכרעת וועדה חוו"ד מחלקת דרכים : בקשה אושרה אוטומטית ע"י המערכת. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 12 מוטמנים ב- 2 מוטמנים. חוו"ד מחלקת שפ"ע : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : בקשה נדחתה ע"י המחלקה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 20.12.20 ע"י דייגו פרסובסקי. קווי בניין חלק ממבואות הכניסה ומרפסות קומה ג' מוצעות מחות לקווי בניין תב"ע ותמ"א וחלקן מוצעות בתוך קו בניין תבע אך נראה שקו בניין תבע לא סומן כנדרש, יש לתקן את סימון קווי הבניין ע"ג הבקשה בתיאום מול מח' המידע ובהתאם לכך להסדיר את מבואות הכניסות ומפסות קומה ג' בכך שיהיו בתוך תחום קווי הבניין. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 100038- ניתן לאשר בכפוף להצגת טבלה המוכיחה שהמוצע עומד בדרישה.		

לצבוע בחישוב השטחים את השטחים המוצעים מכח תמ"א 38 בשטחים של עד 25 מ"ר מכח תמ"א (צבע ירוק בחישוב שטחים) קומות חדשות קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 7 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – בקומה חלקית מוצעים ח. מחזקים – ניתן לאשר בכפוף לאישור הג"א. ח"ד תכנון לעניין ח. מחזקים: הבקשה מציעה עמודות ממ"ד בחזיתות צידיות ובחזית אחורית. למעט קמה חדשה שביעית מפלס +20.79. הוגשה חלופה להמשכיות עמודות הממ"ד. חלופה זו נפסלה. נוצר מופע לא מיטבי לחזית אחורית, וחזית מובלטת לחזית קדמית. על כן מוצעים חדרים מחזקים. מקובל. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נדרש להציג 11 יח"ד עד ל- 80 מ"ר – יש להציג בתכניות. לציין סך שטח של כל יח"ד ע"ג התכנית. מחסנים מוצעים סה"כ 103 מחסנים בקומת עמודים (90) ובקומה מפולשת (13) מחסן עבור יח"ד. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. למספר מחסנים. לציין מצב קיים בשטחי מחסנים המוצעים בשטח הקיים. סך שטח עיקרי + שטחי מיגון 10.192,56 מ"ר – סך שטח מחסנים מוצעים/קיים 568.1 מ"ר – $815.4 = 8\% \times 10.192,56$ – שטחי מחסנים המוצעים עומדים ב – 8% המותרים, פורסמה הקלה עבור 8% או עד 20 מ"ר – ניתן לאשר שטחי אחסנה מוצעים.		

התייחסות תכנון עיר לעניין מחסנים : הבקשה מציעה 94 מחסנים בקומת המרתף ובקומה המפולשת בקומת כניסה (4 בקומת מרתף ו 90 בקומה המפולשת לטובת 103 יח"ד קיימות וחדשות. יש להציע מחסנים נוספים ב 2 יסודות הממ"ד בפינה דרום מזרחית בקומת כניסה (2 יסודות ממ"ד שנשארו חלולים בקומה). מעלית – מבואות וחדרי מדרגות מעליות מוצעות מעליות חיצוניות (מעלית עבור כל כניסה) מעבר לקו בניין – פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת סעיף 4(ד) ניתן לאשר מעליות מוצעות ללא נסיגה. מבואות מבואות כניסה לכל הכניסות מוצעות מעבר לקו בנין. בכניסות א' ו – ח' יש להכניס מבואות לתוך קו בנין תמא. בכניסות ב' – ז' יש סדר קו בנין תבע ולצמצם מבואות לתוך קו בנין תבע. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. לצמצם מרפסת דרומית בחזית מערבית במפלס 2.90 (כניסה ח') עד ל- 2 מ' עומק. בקומה ב' מוצעות מרפסות סוכה נפתחות - לא ניתן לאשר , יש לבטל. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : מדובר בשיכון רכבת מורכב וארוך. הבקשה מציעה מרפסות סוכה בין נישות ההרחבה לחזית רחוב, בין נישות עמודות הממ"ד ובחזיתות הצידיות. זאת על מנת שכל 64 יח"ד יקבלו מרפסות. מקובל. מסתורים יש להציע מסתורי כביסה ומיזוג אוויר. נגישות		

נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. בכניסות בהן מוצעות 6 יח"ד ומעלה יש להנגיש מעליות. חו"ד תכנון לנושא נגישות: ראה סעיף 5. בנוסף, נגישות למתחם גני הילדים בפירי מדרגות יורדים מחזית רח' זאב חקלאי. כמו כן, נגישות ממפלסי החנייה בגרמי מדרגות. תברואה לא פורסמה הקלה מחוץ לקו בנין אך ניתן להסתמך על פרסום הקלה כללית שפורסמה לנושא תמ"א 38 – ניתן להציג חלופה של המוטמנים כנדרש בחו"ד תברואה בכפוף לאישור מעודכן של אגף תברואה. חו"ד תכנון לנושא תברואה: הבקשה מציעה 2 חדרי אשפה. חדר אשפה 1: מפלס כניסה 0.30- חזית מערבית. פינה דרום מערבית. מוצע כמבנה אבן בתוך הבינוי המבוקש. חדר אשפה 2: מפלס 4.98+. חזית מערבית. פינה מערבית. מבנה אבן נפרד מהמבנה. פתחים לחדרי האשפה בנגישות פנימית דרך גרם מדרגו יורד. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 12 מוטמנים ב 2 מוטמנים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, ברז כיבוי אש, מיזוג אוויר וארון תשתיות. חו"ד תכנון: 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). יש להציג פריסת גדרות בהרמוניקה. נדרש תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. חו"ד תכנון עיר: על פי חו"ד חשמל, נדרש חדר טרפו. חדר טרפו חפור מוצע במפלס 0.00+ תחת חדר האשפה המוצע במפלס 2.90+. נגישות פנימית דרך גרם מדרגות יורד. מקובל.		

ניקוז 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. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להציג את ההרמוניקה בקנ"מ 1: 100 ולא 1: 200 כפי שהוגש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8821 תחילת תוקף: 24/11/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	14/04/2022	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי בניה שטחים עיקריים : יוזן ע"י הבוחן שטחי שרות : יוזן ע"י הבוחן ממדים יוזן ע"י הבוחן חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע יוזן ע"י הבוחן ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יוזן ע"י הבוחן		

מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

הקלה בקווי בניין לפי תמ"א 38 - צורך המזמין הקלה בקווי בניין לצורך מעליות - צורך המזמין תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 ותכנית 615880 - צורך המזמין בניית מחסנים על קרקעיים בקומת הכניסה במפלס +0.00 - צורך המזמין מרפסות זיזיות בעומק 2 מ - צורך המזמין מחסנים ששטחם עולה על 8% משטחי הדירות אך אינם מגיעים ל20 מ"ר - צורך המזמין 6 קומות קיימות ו2.5 קומות מוצעות - צורך המזמין יח"ד דיור קיימות 67, יח"ד מוצעות 39 - צורך המזמין	07/12/2021	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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
כן	אישור תברואה מעודכן לעניין פחים המוצעים במקום מוטמנים כנדרש בחו"ד תברואה	13
כן	תנאי להיתר להסדיר נושא לגבי סכום לפיצוי הנופי ולשימור העצים.	14
	אישור מהנדס תמ"א 38 סופי בהתאם לחו"ד הנדסית סעיפים 8.א.ב.ג.	15
	יש להציג ע"ג התכניות הסופיות: 1. מיקום צובר גז בהתאם למיקום שיתואם מול חברת גז. 2. פריסת גדרות של כל חזיתות. 3. להציג שתילת עצים בנוהל מבאת.	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17

	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 27/04/2023 נידונה הוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים,

כעת עולה הבקשה שוב לדיון בעקבות:

מפלס 3.40 - הוספת חדר משאבות ומאגר מים ומדרגות גישה לאיזור .

הרחבת הממ"מ בחזית צפון מזרחית בעקבות דרישת הג"א להרחבה תחת כל שטחי הרחבות הממ"ד שמעל.

אין מניעה מלאשר את הנ"ל מאחר והתוספות המבוקשות הינן עפ"י דרישת רשות מוסמכת, הג"א וכבאות .

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0435.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38/1 תוך ביצוע חיזוקים כנגד רעידות אדמה לפי תכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מא"מ" ועד ת"מ" ניהול פרויקטים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הטייסים 48 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1298	תחילת תוקף	12/01/1967			
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוות דעת הסדרי תנועה מ16/06/2025 :

אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמא 38 - ע"פ תקן נדרש תוספת 3 מק"ח מוצע 1 מק"ח ע"י מכפיל תנאי הגשת כתב התייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר בנייה תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים.

כעת עו"ב פנה למחלקת הסדרי תנועה לביטול דרישה לתשלום הכופר מאחר ו6 החניות הקיימות בהיתר 2 מתוכן אינן תקינות, אך עו"ב הציע פתרון חניה מלא עבור יח"ד חדשות שהציע.

אושר תנאי ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 01/12/2025 מאת בת אל זבריקו כי לא נדרש תשלום כופר חניה

בבקשה :

"אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח (2 לא תקניות) עבור 6 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1967/0764.00 סה"כ 7 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות ומוצעות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"

ומייל נוסף המאשר טענה זו – מתויק בארכיב האופטי.

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין תשלום כופר חניה. בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת הסדרי תנועה מ16/06/2025 : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמא 38 - ע"פ תקן נדרש תוספת 3 מק"ח מוצע 1 מק"ח ע"י מכפיל תנאי הגשת כתב התייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר בנייה תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים. כעת עו"ב פנה למחלקת הסדרי תנועה לביטול דרישה לתשלום הכופר מאחר 6 החניות הקיימות בהיתר 2 מתוכן אינן תקניות, אך עו"ב הציע פתרון חניה מלא עבור יח"ד חדשות שהציע. אושר תנאי ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 01/12/2025 מאת בת אל זבריקו כי לא נדרש תשלום כופר חניה בבקשה : "אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח (2 לא תקניות) עבור 6 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1967/0764.00 סה"כ 7 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות ומוצעות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי" ומייל נוסף המאשר טענה זו – מתויק בארכיב האופטי.
06/01/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30185 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :

בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת הסדרי תנועה מ16/06/2025 : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמא 38 - ע"פ תקן נדרש תוספת 3 מק"ח מוצע 1 מק"ח ע"י מכפיל תנאי הגשת כתב התייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר בנייה תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים. כעת עו"ב פנה למחלקת הסדרי תנועה לביטול דרישה לתשלום הכופר מאחר 6 החניות הקיימות בהיתר 2 מתוכן אינן תקניות, אך עו"ב הציע פתרון חניה מלא עבור יח"ד חדשות שהציע. אושר תנאי ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 01/12/2025 מאת בת אל זבריקו כי לא נדרש תשלום כופר חניה בבקשה : "אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח (2 לא תקניות) עבור 6 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מסי 1967/0764.00 סה"כ 7 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות ומוצעות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי" ומייל נוסף המאשר טענה זו – מתוייק בארכיב האופטי.		
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 באם לזמן את המתנגדים. הבקשה נידונה בועדה ב12.3.25 ובה הוחלט לפרסם בשנית את הבקשה לאור הנסיגות וניוד הזכויות המוצעות אשר לא פורסמו בפרסום הראשוני. הפרסום הנ"ל היה פרסום נקודתי משלים לעניין הנסיגות וניוד הזכויות בלבד. במסגרתו של הפרסום התקבלו 2 התנגדויות אשר הוקראו בועדה. ההתנגדויות שהוגשו לא היו לעניין הנסיגות וניוד השטחים כלל. בהתאם לאמור, החליטה הועדה כי לא לזמן את המתנגדים ולדון בבקשה בדיון שוטף. בנוסף, הובאה הבקשה להכרעה בעניין החניה. נדרש להתקין 3	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מקומות חניה במגרש. בבקשה מוצעת חניה אחת. הועדה מחליטה לפטור מהתקנת 2 מקומות חניה ומחייבת בעבורם כופר חניה כללי. קווי בניין קווי הבניין המוצעים עפ"י תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית האחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. -יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה). מעלית : מוצע מעלית פנימית הכלואה בין מדרגות הבניין הקיימות – גודל המעלית המוצע אינו עומד בגודל המותר עפ"י תקן – ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות . ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי – חזית אחורית, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. הפתרון המימוני המוצע ביח"ד בצד מזרח הינו ע"י חדרים מחוזקים – מקובל בכפוף לאישור הג"א. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש גג : חוות דעת תכנון עיר : בקומת הגג, יש להציע מעקה אבן בגובה הנדרש עפ"י התקנות לרבות המעקה המתוכנן במרפסת הגג – בתכנית מוצע מעקה גג קל – יש להיצמד להוראות מחלקת תכנון עיר מחסנים : 4 מחסנים קיימים בהיתר כאשר אחד מהם מתבטל עבור מק"ח, מוצע מחסן נוסף, סה"כ 4 מחסנים, מומלץ לבצע חלוקת מחסנים ככל הניתן.		

מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. נסיגה : מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר עצים : חו"ד מחלקת שימור : עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 11.01.22 קיימים 10 עצים בתחום ובגבולות החלקה מתוכם מוצעים 2 עצים לעקירה ממין פולשני. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 ולהציע 2 עצים לנטיעה בעדיפות לחזית ראשית. מי נגר : חו"ד תכנון עיר : 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 לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. גדרות : חו"ד תכנון עיר : יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 12/03/2025 בהמלצה לפרסם על "ניוד זכויות לטובת נסיגות" נעשה פרסום חוזר בתאריך 31/03/2025,	16/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

תום מועד להגשת התנגדויות : 21/04/2025 בנוסף מובאת הבקשה להכרעה לעניין החניה. הסדרי תנועה אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמא 38 - ע"פ תקן נדרש תוספת 3 מק"ח מוצע 1 מק"ח ע"י מכפיל תנאי הגשת כתב התייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר בנייה תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים - קרן כללית קווי בניין קווי הבניין המוצעים עפ"י תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית האחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. -יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה). מעלית : מוצע מעלית פנימית הכלואה בין מדרגות הבניין הקיימות – גודל המעלית המוצע אינו עומד בגודל המותר עפ"י תקן – ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות . ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי – חזית אחורית, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. הפתרון המיגוני המוצע ביח"ד בצד מזרח הינו ע"י חדרים מחוזקים – מקובל בכפוף לאישור הג"א. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה - יש		

להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש גג : חוות דעת תכנון עיר : בקומת הגג, יש להציע מעקה אבן בגובה הנדרש עפ"י התקנות לרבות המעקה המתוכנן במרפסת הגג – בתכנית מוצע מעקה גג קל – יש להיצמד להוראות מחלקת תכנון עיר מחסנים : 4 מחסנים קיימים בהיתר כאשר אחד מהם מתבטל עבור מק"ח, מוצע מחסן נוסף, סה"כ 4 מחסנים, מומלץ לבצע חלוקת מחסנים ככל הניתן. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. נסיגה : מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר עצים : חו"ד מחלקת שימור : עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 11.01.22 קיימים 10 עצים בתחום ובגבולות החלקה מתוכם מוצעים 2 עצים לעקירה ממין פולשני. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 ולהציע 2 עצים לנטיעה בעדיפות לחזית ראשית. חו"ד תכנון עיר : התכנית מציעה כריתה של 2 עצים. יש להציג מידע עדכני של העצים הנ"ל ולקבל את אישור שפ"ע. יש להציע לפחות נטיעות של 3 עצים בוגרים כאשר 2 עצים יוצעו בתחום החצר של דירה 2 המוצעת כלפי הרחוב. התקבל אישור שפ"ע במערכת		

מי נגר : חו"ד תכנון עיר : 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 לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. גדרות : חו"ד תכנון עיר : יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים. נגישות הבניין הינו נגיש והדירות נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרן : פרסום לקוי פגיעה באיכות חיים בעקבות הבניה חסימת אור ונוף עומס תעבורתי רצון לצרף כמה מבנים לבקשה ולא מבנה בודד. ההתנגדות המפורטת אינה דנה בהקלה שפורסמה כלל, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30185ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 12/03/2025 בהמלצה לפרסם על "ניוד זכויות לטובת נסיגות" נעשה פרסום חוזר בתאריך 31/03/2025, תום מועד להגשת התנגדויות : 21/04/2025 חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - מוצע תוספת 1 יח"ד חדשה במסגרת תמ"א 1-38, דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן קיימים 6 יח"ד ו-6 מ"ח בחלקה דרוש סה"כ קיים+ מוצע 8 מ"ח. מוצע 7 מ"ח (הפיכת חניה רגילה למכפיל) חסר 1 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים איתי שרעבי ויהודה שטראוס – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 20/02/2025. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה.	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – מתקן עבור 1 עגלה 1000 ליטר. 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 הבקשה תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, ולעניין קווי ה בניין , מציעה קווי בניין של 3 מ' קדמי, 2 מ' צידיים ו-3 מ' אחורי בהתאם לתכנית 10038 חו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה בתנאים המופיעים בחוות הדעת. פורסמו ההקלות הבאות בהליך פתיחת התיק : תוספת 2 יח"ד בנוסף ל-2 הקיימות ובסה"כ 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת קומה וחצי מעל לבניין הקיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין עד מטר אחד מגבול החלקה בחזית האחורית. בפרסום החוזר פורסמה רק ההקלה שנדרשה : "ניוד זכויות לטובת נסיגות " קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 2 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין המוצעים עפ"י תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית האחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתיכים/חזיתות/תוכנית מדידה).		

חניה : קיים אישור הסדרי תנועה במערכת : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמא 38 - ע"פ תקן נדרש תוספת 3 מק"ח מוצע 1 מק"ח ע"י מכפיל תנאי הגשת כתב התייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר בנייה תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים - קרן כללית שטחים : שטחים עיקריים : השטחים המותרים לבנוי 315.27 מ"ר בתוספת של 1.5 קומות מוצע סה"כ 297.24 מ"ר כמותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית הכלואה בין מדרגות הבניין הקיימות – גודל המעלית המוצע אינו עומד בגודל המותר עפ"י תקן – ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות . מבואת כניסה : מבואת הכניסה הינה קיימת. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – 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 ג' : מוצע קומה חדשה ובה 2 יח"ד אחת מהן דופלקס הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז וגג. קומה ד' : מוצעת קומה חדשה ובה הקומה השניה של הדופלקס 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 ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע עמודת ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי – חזית אחורית, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. הפתרון המימוני המוצע ביח"ד בצד מזרח הינו ע"י חדרים מחוזקים – מקובל בכפוף לאישור הג"א. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש גג: חוות דעת תכנון עיר: בקומת הגג, יש להציע מעקה אבן בגובה הנדרש עפ"י התקנות לרבות המעקה המתוכנן במרפסת הגג – בתכנית מוצע מעקה גג קל – יש להיצמד להוראות מחלקת תכנון עיר מחסנים: 4 מחסנים קיימים בהיתר כאשר אחד מהם מתבטל עבור מק"ח, מוצע מחסן נוסף, סה"כ 4 מחסנים, מומלץ לבצע חלוקת מחסנים ככל הניתן. מרפסות: מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. נסיגה: מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה		

מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר עצים : חוו"ד מחלקת שימור : עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 11.01.22 קיימים 10 עצים בתחום ובגבולות החלקה מתוכם מוצעים 2 עצים לעקירה ממין פולשני. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.6-6.2 ולהציע 2 עצים לנטיעה בעדיפות לחזית ראשית. חוו"ד תכנון עיר : התכנית מציעה כריתה של 2 עצים. יש להציג מידע עדכני של העצים הנ"ל ולקבל את אישור שפ"ע . יש להציע לפחות נטיעות של 3 עצים בוגרים כאשר 2 עצים יוצעו בתחום החצר של דירה 2 המוצעת כלפי הרחוב. התקבל אישור שפ"ע במערכת מי נגר : חוו"ד תכנון עיר : 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 לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. גדרות : חוו"ד תכנון עיר : יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים. נגישות הבניין הינו נגיש והדירות נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 2 התנגדויות להלן עיקרן : פרסום לקוי פגיעה באיכות חיים בעקבות הבניה חסימת אור ונוף עומס תעבורתי רצון לצרף כמה מבנים לבקשה ולא מבנה בודד. ההתנגדות המפורטת אינה דנה בהקלה שפורסמה כלל, להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
ניוד זכויות בקומות החדשות לטובת נסיגות	31/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לפרסם הקלה לעניין הנסיגות המוצעות בקומות החדשות. מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה על ניוד שטחים בקומות החדשות. לאחר סיום הפרסום ותום מועד הגשת התנגדויות תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה.	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
	03/03/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30185ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - מוצע תוספת 1 יח"ד חדשה במסגרת תמ"א 1-38, דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן קיימים 6 יח"ד ו-6 מ"ח בחלקה דרוש סה"כ קיים+ מוצע 8 מ"ח. מוצע 7 מ"ח (הפיכת חניה רגילה למכפיל) חסר 1 מ"ח. חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים איתי שרעבי ויהודה שטראוס – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 20/02/2025. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. 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 – מתקן עבור 1 עגלה 1000 ליטר. 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 הבקשה תואמת : לעניין קומות, אחוזי בנייה, ולעניין קווי הבניין, מציעה קווי בניין של 3 מ' קדמי, 2 מ' צידיים ו-3 מ' אחורי בהתאם לתכנית 10038 חו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה בתנאים המופיעים בחוות הדעת.		

פורסמו ההקלות הבאות : תוספת 2 יח"ד בנוסף ל-2 הקיימות ובסה"כ 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת קומה וחצי מעל לבניין הקיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין עד מטר אחד מגבול החלקה בחזית האחורית. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין המוצעים עפ"י תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית האחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתכים/חזיתות/תוכנית מדידה). חניה : קיים אישור הסדרי תנועה במערכת, אך האישור ניתן על תוספת יח"ד אחת ולא שתיים כפי שמוצע, יש להציג למחלקת הסדרי תנועה תכנית מתקנת ע"מ לקבל את האישור הנדרש עבור כלל יח"ד המוצעות. שטחים : שטחים עיקריים : השטחים המותרים לבנוי 315.27 מ"ר בתוספת של 1.5 קומות מוצע סה"כ 297.24 מ"ר כמותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית הכלואה בין מדרגות הבניין הקיימות – גודל המעלית המוצע אינו עומד בגודל המותר עפ"י תקן – ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות.		

מבואת כניסה : מבואת הכניסה הינה קיימת. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – 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 ג': מוצע קומה חדשה ובה 2 יח"ד אחת מהן דופלקס הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז וגג. קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה הקומה השניה של הדופלקס 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 ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה . ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי – חזית אחורית, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. הפתרון המימוני המוצע ביח"ד בצד מזרח הינו ע"י חדרים מחוזקים – מקובל בכפוף לאישור הג"א. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש גג : חוות דעת תכנון עיר : בקומת הגג, יש להציע מעקה אבן בגובה הנדרש עפ"י התקנות לרבות המעקה המתוכנן במרפסת הגג – בתכנית מוצע מעקה גג קל – יש להיצמד להוראות מחלקת תכנון עיר מחסנים :		

4 מחסנים קיימים בהיתר כאשר אחד מהם מתבטל עבור מק"ח, מוצע מחסן נוסף, סה"כ 4 מחסנים, מומלץ לבצע חלוקת מחסנים ככל הניתן. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. נסיגה : מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה על ניווד שטחים בקומות החדשות. עצים : חוו"ד מחלקת שימור : עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 11.01.22 קיימים 10 עצים בתחום ובגבולות החלקה מתוכם מוצעים 2 עצים לעקירה ממין פולשני. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 ולהציע 2 עצים לנטיעה בעדיפות לחזית ראשית. חוו"ד תכנון עיר : התכנית מציעה כריתה של 2 עצים. יש להציג מידע עדכני של העצים הנ"ל ולקבל את אישור שפ"ע . יש להציע לפחות נטיעות של 3 עצים בוגרים כאשר 2 עצים יוצעו בתחום החצר של דירה 2 המוצעת כלפי הרחוב. התקבל אישור שפ"ע במערכת מי נגר : חוו"ד תכנון עיר : 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 לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. גדרות : יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים. חוו"ד תכנון עיר :		

נגישות הבניין הינו נגיש והדירות נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבנין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
נסיגה : מוצע נסיגה בקומה החדשה (ד') ונסיגה נוספת בקומה העליונה דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה על ניווד שטחים בקומות החדשות. לאחר הפרסום תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - מוצע תוספת 1 יח"ד חדשה במסגרת תמ"א 1-38, דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן קיימים 6 יח"ד ו-6 מ"ח בחלקה דרוש סה"כ קיים + מוצע 8 מ"ח. מוצע 7 מ"ח (הפיכת חניה רגילה למכפיל) חסר 1 מ"ח. קווי בניין קווי הבניין המוצעים עפ"י תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"ד החורג מקו הבניין בחזית האחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א + גבול מגרש בכל השרטוטים (תוכניות/חתיכים/חזיתות/תוכנית מדידה).	03/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

חניה : קיים אישור הסדרי תנועה במערכת, אך האישור ניתן על תוספת יח"ד אחת ולא שתיים כפי שמוצע, יש להציג למחלקת הסדרי תנועה תכנית מתוקנת ע"מ לקבל את האישור הנדרש עבור כלל יח"ד המוצעות. מעלית : מוצע מעלית פנימית הכלואה בין מדרגות הבניין הקיימות – גודל המעלית המוצע אינו עומד בגודל המותר עפ"י תקן – ניתן לאשר בכפוף לאישור כבאות. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי – חזית אחורית, פורסמה על כך הקלה – אין מניעה מלאשר. הפתרון המימוני המוצע ביח"ד בצד מזרח הינו ע"י חדרים מחוזקים – מקובל בכפוף לאישור הג"א. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש גג : חוות דעת תכנון עיר : בקומת הגג, יש להציע מעקה אבן בגובה הנדרש עפ"י התקנות לרבות המעקה המתוכנן במרפסת הגג – בתכנית מוצע מעקה גג קל – יש להיצמד להוראות מחלקת תכנון עיר מחסנים : 4 מחסנים קיימים בהיתר כאשר אחד מהם מתבטל עבור מק"ח, מוצע מחסן נוסף, סה"כ 4 מחסנים, מומלץ לבצע חלוקת מחסנים ככל הניתן. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. עצים : חו"ד מחלקת שימור : עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 11.01.22 קיימים 10 עצים בתחום ובגבולות החלקה מתוכם מוצעים 2 עצים לעקירה ממין פולשני. יש להתייחס להנחיות תכנית אב רסקו סעיפים 6.2-6.6 ולהציע 2 עצים לנטיעה בעדיפות לחזית ראשית.		

חו"ד תכנון עיר : התכנית מציעה כריתה של 2 עצים. יש להציג מידע עדכני של העצים הנ"ל ולקבל את אישור שפי"ע. יש להציע לפחות נטיעות של 3 עצים בוגרים כאשר 2 עצים יוצעו בתחום החצר של דירה 2 המוצעת כלפי הרחוב. התקבל אישור שפי"ע במערכת מי נגר : חו"ד תכנון עיר : 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 לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. גדרות : יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
תוספת 2 יח"ד בנוסף ל- 6 הקיימות ובסה"כ 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 תוספת קומה וחצי מעל להבנין הקיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית ממ"דים מחוץ לקו בנין עד מטר אחד מגבול החלקה בחזית האחורית	25/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
15	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 70,255 ש"ח בעבור שימור העצים.	
16	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 882 ש"ח בעבור פיצוי נופי (במקום תשלום היטל כספי)	
17	שפ"ע - הגשת תכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל	
18	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום קרן חנייה עבור 2 מ"ח לקרן חניה כללית.	
19	הסדרי תנועה - הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת".	
20	בניית קירות חדשים בגבולות חלקה חוקיים.	
21	ביצוע דרישת מחלקת הסדרי תנועה.	
22	מתן הוראות לעניין סווג עצים	
23	אישור בית המודל	
24	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.	
25	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.	
26	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.	
27	תיאום מיקום תשתיות- תשתיות ימוקמו ככל הניתן בתחום הבינוי. אין לייצר חומר תשתיות כלפי הרחוב.	
28	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז	
29	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
30	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
31	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין תשלום כופר חניה.

בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוות דעת הסדרי תנועה מ16/06/2025 :

אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד במסגרת תמא 38 - ע"פ תקן נדרש תוספת 3 מק"ח מוצע 1 מק"ח ע"י מכפיל תנאי הגשת כתב התייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר בנייה תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח החסרים.

כעת עו"ב פנה למחלקת הסדרי תנועה לביטול דרישה לתשלום הכופר מאחר ו6 החניות הקיימות בהיתר 2 מתוכן אינן תקניות, אך עו"ב הציע פתרון חניה מלא עבור יח"ד חדשות שהציע.

אושר תנאי ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 01/12/2025 מאת בת אל זבריקו כי לא נדרש תשלום כופר חניה בבקשה:

"אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח (2 לא תקניות) עבור 6 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1967/0764.00 סה"כ 7 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות ומוצעות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי"

ומייל נוסף המאשר טענה זו – מתויק בארכיב האופטי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0518.00</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימור חזית הבניין ותוספת קומות מכוח תמא 38/2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דבשים עמק רפאים 55 חיים
עורך הבקשה	אדריכל קלפר ארז
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

עמק רפאים 55, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30003	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30003	תחילת תוקף	16/07/1959	36	אזור מגורים 1..	782

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי בן 3 קומות מעל קומת מרתף קיימת ובו 11 יח"ד. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חזיתות.

מוצעת הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף, חניה ומחסנים. מוצעות 16 יח"ד חדשות בבניין החדש. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שימור המבנה המקורי בחזית קדמית וחלק מחזיתות צידיות.

קומת מרתף, מפלס 3.25- : מוצע 14 חניות + חניה נגישה. מוצע 4 מחסנים. מוצע ארונות תקשורת, חדר

משאבות, מאגר מים, חדר מדרגות משותף, לובי ומעלית פנימית.

קומת קרקע כניסה, מפלס +0.00 : מוצע שימור חזית קדמית וחלק מחזיתות צידיות. מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללת ממ"דים. מוצע פיתוח שטח הכולל גז, מים, גינה ורחבת כיבוי אש. מוצע לובי כניסה. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית משותפים.

קומת א', מפלס +3.85 : מוצע המשך שימור חזיתות. מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז שבחלקן מקורות. מוצע המשך חדר מדרגות, מבואה ופיר מעלית משותפים.

קומת ב', מפלס +7.42 : מוצעות 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז שבחלקן מקורות. מוצע המשך חדר מדרגות, מבואה ופיר מעלית משותפים.

קומת ג', מפלס +10.81 : מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז שבחלקן מקורות. מוצע המשך חדר מדרגות, מבואה ופיר מעלית משותפים.

קומת ד', מפלס +14.04 : מוצעות 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז שבחלקן מקורות. מוצע המשך חדר מדרגות, מבואה ופיר מעלית משותפים.

קומת ה', מפלס +17.27 : מוצעת יח"ד אחת חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. מוצע המשך חדר מדרגות ופיר מעלית משותפים.

קומת גג, מפלס +20.50 : מוצע גג טכני שטוח ועליו קולטים ודוד"ש. גישה לגג מחדר מדרגות משותף.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין. יצויין כי ע"פ היתר בתיק מס' 1979/420 שהוצא למרפסת בקומה השלישית, דבר שמהווה הסכמה לכך שקומה 3 נבנתה על פי היתר.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מס' 1174 משנת 1964 - התוכנית מרחיבה את הדרך על חשבון החזית הקדמית הפונה לרחוב עמק רפאים.

תוכנית מתאר 62 משנת 1959 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1, היקף זכויות בניה של 75%, ועד 3 קומות מעל קומת מרתף, ועד 12.5 מ' גובה הבניין, קווי בניין יהיו 6 מ' חזיתי, 5 אחורי, ו- 4 צדדי.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת יוסף שלום איזנקוט בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא

המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה וחריגה מהמדיניות : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 29/05/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 16 יח"ד תקן חניה 24 מק"ח לאחר הפחתת שימור חלקית מוצע 15 מק"ח + חניה נגישה . התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לבטל חניון מוצע ולתת פטור מלא מתקן חניה משיקולי שימור הבניין ושימור עצים בוגרים אשר מעניקים את אופייה הירוק של השכונה וחצרות בתחום החלקה. יש לציין כי הבניין ממוקם על ציר רק"ל, לא קיימת בו חניה כיום, לחילופין ניתן להציע מתקן חניה מצומצם או חניון בשתי קומות תת"ק אשר אינו פוגע בעצים ובחצר (בעיקר אקליפטוס וושינגטוניה). מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 17/07/2025 ע"י שני מזרחי : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים. חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תשובה תוך 45 יום. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 11/05/2025 ע"י שרעבי איתי. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים, המבנה בחלקה מסומן בהגדרות שימור כ- מבנה לשימור ב', וחזית מסחרית. החלקה משויכת לפי טור ב' עם 210% בנייה מעל הקרקע + ממדים, ועד 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה המבנה יהיה עד 19.5 מ'. קווי הבנין יהיו כדלהלן, קדמי – 0 עם חזית מסחרית, צידיים- 4 מ', אחורי- 5 מ'.	להכרעת הועדה

הבקשה תואמת לעניין הקומות, וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ- 28% , קווי הבניין בהתאמה בחזית הקדמית והאחורית, וחורגת בחזיתות הצידיות ב-1 מ'. וכן חורגת בענין החזית המסחרית. תכנית אב לתחבורה : הנדון : בקשה להיתר ברחוב עמק רפאים 55 בקשה 223970 – תאום עם צתא"ל אין לנו התנגדות עקרונית לבקשה להיתר בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן : יש לסמן בבקשה להיתר בתכניות ובחתכים את תחום תכנית הרק"ל הקו הכחול מקטע עמק רפאים ס. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל . תנאי לאישור היתרים נוספים או הסדרי תנועה אחרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם עם תכנית אב לתחבורה . לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת , ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם . סימון רחבות כיבוי אש לשעת חרום בתוואי הרק"ל אפשרית על פי התאום שבוצע באוגוסט 2024 ובאישור כב"א כפוף לכך שלא תתאפשר פגיעה בתשתיות החשמולת) כבלי מתיחה, עמודים וכו'). יש לקבל אישור כב"א לסימון הרחבה תוך התחשבות בתכניות תשתית הרק"ל) כבלים, חשמולת וכו'). . מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש ,		

רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים . המלצת חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 11/05/2025 ע"י שרעבי איתי. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית מערבית – 4 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית דרומית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. מוצעות מרפסות זיז וגג בחריגה מקו בניין- לא ניתן לאשר. ע"פ סעיף 4.1.2.2 (7) במבנים מ-6 קומות ומעלה יש לסגת מקווי הבניין בחזית הקדמית למרחק של 4 מ', ו-3 מ' ביתר החזיתות. בהתאם לאמור יש לבצע נסיגה בקומות החדשות אשר מעל החזיתות לשימור למרחק של 4 מ' בחזית קדמית ו-3 מ' ביתר החזיתות. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 1647.6 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : 1598.52 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות :		

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. -ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה. -יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים : תכנית החלה במגרש מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנו המחסנים : בבקשה מוצע ים 4 מחסנים בקומת המרתף. המחסנים המוצעים עומדים במותר. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') מרפסות : מוצעות מרפסות זיז וגג מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר. מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית. תברואה : לא מוצע בתחום החלקה פתרון אשפה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים. יש להציג ע"ג התכנית את המתקן הקיים והמוצע. נגישות : מוצעת נגישות מלאה. כניסה לבניין מחזית קדמית. בבקשה מוצעות 16 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ נגישות. עצים :		

התייחסות תכנון העיר : יש לבחון שמירה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בשולי המגרש על ידי צמצום התכסית התת קרקעית. בחזית האחורית יש לשמור על אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת חניון מוצע, ולנטוע עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. קו בנין תת קרקעי קדמי וצדי ייקבע בהתאמה לקונטור הבניין לצורך שימור קרקע ונטיעות עצים. יש לעדכן את המלצות סקר עצים ללא כריתה בתחום החפירה שהצטמצם בחצר קדמית וצידית. יש להוסיף בתכנית הפיתוח התייחסות לנטיעות חדשות בחצרות. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : ארונות תקשורת חשמל וגמל מים מוצעים בפנים המבנה. מוצג מיקום בלוני גז מחוץ למבנה. יש להציג גמל מים. יש למצוא פתרון מחוץ למבנה ולהציג תכנון מקובל. ניקוז מי נגר : יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול מי נגר ואת החישוב. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30003 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חוו"ד מחלקות העיריה : חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 29/05/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 16 יח"ד תקן חניה 24 מק"ח לאחר הפחתת שימור חלקית מוצע 15 מק"ח + חניה נגישה . התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לבטל חניון מוצע ולתת פטור מלא מתקן חניה משיקולי שימור הבניין ושימור עצים בוגרים אשר מעניקים את אופייה הירוק של השכונה וחצרות בתחום החלקה. יש לציין כי הבניין ממוקם על ציר רק"ל, לא קיימת בו חניה כיום, לחילופין ניתן להציע מתקן חניה מצומצם או חניון בשתי קומות תת"ק אשר אינו פוגע בעצים ובחצר (בעיקר אקליפטוס וושינגטוניה). מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 19/11/2025 ע"י כהן איתמר. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 21/05/2025 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 17/07/2025 ע"י שני מזרחי : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 26/10/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 15/01/2025 ע"י הלוי קארין. חו"ד הנדסית : מוצעות חזיתות מבנה לשימור בקומות הקיימות, התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 11/05/2025. חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תשובה תוך 45 יום. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים, המבנה בחלקה מסומן בהגדרות שימור כ- מבנה לשימור ב', וחזית מסחרית. החלקה משויכת לפי טור ב' עם 210% בנייה מעל הקרקע + ממדים, ועד 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה המבנה יהיה עד 19.5 מ'. קווי הבנין יהיו כדלהלן, קדמי – 0 עם חזית מסחרית, צידיים- 4 מ', אחורי- 5 מ'. הבקשה תואמת לעניין הקומות, וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ- 28% , קווי הבנין בהתאמה בחזית הקדמית והאחורית, וחורגת בחזיתות הצידיות ב- 1 מ'. וכן חורגת בענין החזית המסחרית.		

תכנית אב לתחבורה : הנדון : בקשה להיתר ברחוב עמק רפאים 55 בקשה 223970 – תאום עם צתא"ל אין לנו התנגדות עקרונית לבקשה להיתר בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן : יש לסמן בבקשה להיתר בתכניות ובחתכים את תחום תכנית הרק"ל הקו הכחול מקטע עמק רפאי ס. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל . תנאי לאישור היתרים נוספים או הסדרי תנועה אחרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם עם תכנית אב לתחבורה . לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת , ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היוזם . סימון רחבות כיבוי אש לשעת חרום בתוואי הרק"ל אפשרית על פי התאום שבוצע באוגוסט 2024 ובאישור כב"א כפוף לכך שלא תתאפשר פגיעה בתשתיות החשמולת (כבלי מתיחה, עמודים וכו'). יש לקבל אישור כב"א לסימון הרחבה תוך התחשבות בתכניות תשתית הרק"ל (כבלים, חשמולת וכו'). . מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש , רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים . המלצת חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על		

פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 11/05/2025 ע"י שרעבי איתי. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : קיים 11 יח"ד, מוצע 16 יח"ד, לפי הוראות תמ"א 38-תכנית 10038. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית מערבית – 4 מ' מגבול המגרש חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית דרומית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש. מוצעות מרפסות זיז וגג בחריגה מקו בניין- לא ניתן לאשר. ע"פ סעיף 4.1.2.2 (7) במבנים מ-6 קומות ומעלה יש לסגת מקווי הבניין בחזית הקדמית למרחק של 4 מ', ו-3 מ' ביתר החזיתות. בהתאם לאמור יש לבצע נסיגה בקומות החדשות אשר מעל החזיתות לשימור למרחק של 4 מ' בחזית קדמית ו-3 מ' ביתר החזיתות. שטחי בניה : שטחים עיקריים :		

עיקרי מותר לבינוי: 1647.6 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה: 1598.52 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. -ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה. -יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד. מחסנים: תכנית החלה במגרש מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנו המחסנים: בבקשה מוצע ים 4 מחסנים ב קומת המרתף. המחסנים המוצעים עומדים במותר. יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ') מרפסות: מוצעות מרפסות זיז וגג מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר. מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית. תברואה: לא מוצע בתחום החלקה פתרון אשפה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים. יש להציג ע"ג התכנית את המתקן הקיים והמוצע. נגישות:		

מוצעת נגישות מלאה. כניסה לבניין מחזית קדמית. בבקשה מוצעות 16 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ נגישות. עצים : התייחסות תכנון העיר : יש לבחון שמירה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בשולי המגרש על ידי צמצום התכסית התת קרקעית. בחזית האחורית יש לשמור על אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת חניון מוצע, ולנטוע עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. קו בנין תת קרקעי קדמי וצדי ייקבע בהתאמה לקונטור הבניין לצורך שימור קרקע ונטיעות עצים. יש לעדכן את המלצות סקר עצים ללא כריתה בתחום החפירה שהצטמצם בחצר קדמית וצידית. יש להוסיף בתכנית הפיתוח התייחסות לנטיעות חדשות בחצרות. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : ארונות תקשורת חשמל וגמל מים מוצעים בפנים המבנה. מוצג מיקום בלוני גז מחוץ למבנה. יש להציג גמל מים. יש למצוא פתרון מחוץ למבנה ולהציג תכנון מקובל.		

ניקוז מי נגר : יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול מי נגר ואת החישוב. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לפי הוראות תמ"א 38 - תכנית 10038 לפי הוראות תמ"א 38 - תכנית 10038 קיים-11 יח"ד, מוצע-16 יח"ד, לפי הוראות תמ"א 38 - תכנית 10038 לפי הוראות תמ"א 38 - תכנית 10038 הריסת מבנה קיים בן 3 קומות, והקמת בניין בן 6 קומות, מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038.	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מח' שימור	15
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16

17	הגשת ערבות בנקאית בסך 21,967.44 ש"ח עבור שימור העצים.
18	2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 21,730 ש"ח עבור פיצוי נופי.
19	אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות קרקע ותשתיות סמוכות בקרקע בזכות הדרך.
20	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
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף מובא להכרעת ועדה

המלצת המחלקה :

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה וחריגה מהמדיניות :

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 29/05/2025 ע"י שלומי רוטלוי כמפורט :

אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 16 יח"ד תקן חניה 24 מק"ח לאחר הפחתת שימור חלקית מוצע 15 מק"ח + חניה נגישה .

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

יש לבטל חניון מוצע ולתת פטור מלא מתקן חניה משיקולי שימור הבניין ושימור

עצים בוגרים אשר מעניקים את אופייה הירוק של השכונה וחצרות בתחום החלקה.

יש לציין כי הבניין ממוקם על ציר רק"ל, לא קיימת בו חניה כיום, לחילופין ניתן

להציע מתקן חניה מצומצם או חניון בשתי קומות תת"ק אשר אינו פוגע בעצים ובחצר

(בעיקר אקליפטוס וושינגטוניה).

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 17/07/2025 ע"י שני מזרחי : יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים.

חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תשובה תוך 45 יום.

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 11/05/2025 ע"י שרעבי איתי.

חוו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית :

תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים, המבנה בחלקה מסומן בהגדרות שימור כ- מבנה לשימור ב', וחזית מסחרית. החלקה משויכת לפי טור ב' עם 210% בנייה מעל הקרקע + ממדים, ועד 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה המבנה יהיה עד 19.5 מ'. קווי הבנין יהיו כדלהלן, קדמי – 0 עם חזית מסחרית, צידיים- 4 מ', אחוריים- 5 מ'.

הבקשה תואמת לעניין הקומות, וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ- 28% , קווי הבניין בהתאמה בחזית הקדמית והאחורית, וחורגת בחזיתות הצידיות ב-1 מ'. וכן חורגת בענין החזית המסחרית.

תכנית אב לתחבורה :

הנדון : בקשה להיתר ברחוב עמק רפאים 55 בקשה 223970 – תאום עם צתא"ל

אין לנו התנגדות עקרונית לבקשה להיתר בתנאי של עמידה בתנאים שלהלן :

יש לסמן בבקשה להיתר בתכניות ובחתיכים את תחום תכנית הרק"ל הקו הכחול מקטע עמק רפאים ס.

יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או

קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל .

תנאי לאישור היתרים נוספים או הסדרי תנועה אחרים מכוחה של התכנית יהיה תאום

עם תכנית אב לתחבורה

. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות

רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת ,

ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם

. סימון רחבות כיבוי אש לשעת חרום בתוואי הרק"ל אפשרית על פי התאום שבוצע

באוגוסט 2024 ובאישור כב"א כפוף לכך שלא תתאפשר פגיעה בתשתיות החשמולת (כבלי

מתיחה, עמודים וכו'). יש לקבל אישור כב"א לסימון הרחבה תוך התחשבות בתכניות

תשתית הרק"ל (כבלים, חשמולת וכו').

. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות

של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש ,

רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים .

המלצת

חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי
בתאריך 11/05/2025 ע"י שרעבי איתי.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית צפונית מערבית – 4 מ' מגבול המגרש

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

חזית אחורית דרומית מערבית – 3 מ' מגבול המגרש.

מוצעות מרפסות זיז וגג בחריגה מקו בניין- לא ניתן לאשר.

ע"פ סעיף 4.1.2.2 (7) במבנים מ-6 קומות ומעלה יש לסגת מקווי הבניין בחזית הקדמית למרחק של 4 מ', ו-3 מ' ביתר החזיתות. בהתאם לאמור יש לבצע נסיגה בקומות החדשות אשר מעל החזיתות לשימור למרחק של 4 מ' בחזית קדמית ו-3 מ' ביתר החזיתות.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 1647.6 מ"ר.

עיקרי מוצע בבקשה : 1598.52 מ"ר – עומד במותר ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.

-ישנם שטחים שלא חושבו בקוד המתאים ברובוט – יש להציג חישוב נכון ומתאים בהרמוניקה.

-יש לחשב שטח מעלית כמתקני שירות מוצע במפלס אחד.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצע ים 4 מחסנים ב קומת המרתף. המחסנים המוצעים עומדים במותר.

יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 + מ')

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז וגג מחוץ לקו בנין – לא ניתן לאשר.

מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית.

תברואה :

לא מוצע בתחום החלקה פתרון אשפה. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר ליד המתקן הקיים. יש להציג ע"ג התכנית את המתקן הקיים והמוצע.

נגישות :

מוצעת נגישות מלאה. כניסה לבניין מחזית קדמית.

בבקשה מוצעות 16 יח"ד חדשות – תנאי למתן היתר יהיה אישור יועץ נגישות.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : יש לבחון שמירה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בשולי המגרש על ידי צמצום התכסית התת קרקעית.

בחזית האחורית יש לשמור על אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת חניון מוצע,

ולנטוע עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.

קו בנין תת קרקעי קדמי וצדי ייקבע בהתאמה לקונטור הבניין לצורך שימור קרקע

ונטיעות עצים.

יש לעדכן את המלצות סקר עצים ללא כריתה בתחום החפירה שהצטמצם בחצר

קדמית וצידית.

יש להוסיף בתכנית הפיתוח התייחסות לנטיעות חדשות בחצרות.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

ארונות תקשורת חשמל וגמל מים מוצעים בפנים המבנה. מוצג מיקום בלוני גז מחוץ למבנה. יש להציג גמל מים. יש למצוא פתרון מחוץ למבנה ולהציג תכנון מקובל.

ניקוז מי נגר :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול מי נגר ואת החישוב.

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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0320.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובניית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טורצין יצחק
עורך הבקשה	מהנדס שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

צפניה 54 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת מבנה הסטורי בעל 2.5 קומות ו- 5 יח"ד ובניית מבנה חדש בעל 5 קומות וגג רעפים ע"ג קומת מחסנים סה"כ 6 קומות ו-14 יח"ד מוצעות בהתאם לתכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס -2.55 קומת מחסנים – מוצע 14 מחסנים שטחי מעבר, מעלית וחדר מדרגות משותף. בנוסף מוצע המפלס התחתון של דירת הדופלקס שבקמה העליונה ו-2 חצרות אנגליות.

מפלס + 0.00 קומת קרקע – פיתוח שטח ומיקום מערכות, כניסה לבניין ע"י רמפה בעלת רצפה לשימור ו-

3 יח"ד כאשר אחת מהן הינה המפלס העליון של הדופלקס. הכוללות ממ"ד, חצרות, וחצר אנגלית, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 3.15 + קומה א' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז מקורות ומרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה.

מפלס 6.30 + קומה ב' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז מקורות ומרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה.

מפלס 9.45 + קומה ג' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסות זיז מקורות ומרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה.

מפלס 12.60 + קומה ד' - מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד דופלקסים הכוללות ממ"ד מרפסת זיז מקורה ומרפסות גג לא מקורות בנסיגה.

מפלס 15.75 + מוצע גג רעפים בשימוש עבור הקומה השניה של הדופלקס הכוללת שטח עיקרי בלבד.

היתר בניה להקמת הבניין :

מועד הקמת המבנה : עפ"י תיק תיעוד המבנה המקורי נבנה בשנות ה-30, תוספות בניה בשנות ה-50-80.

היתרי בניה קודמים למבנה/ים :

1962/0543.00 - תוספת בינוי, היתר בניה אינו סרוק במערכת

1962/0543.01 - תוספת בינוי, היתר בניה אינו סרוק במערכת

1981/0764.00 - תוספת מרפסת סגורה בחזית אחורית

חוות דעת :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, היקף זכויות בניה 90% ב3 קומות, קווי בניין : קדמי וצידיים 3 מ', אחורי 5 מ'.

תוכנית מס' 1358 משנת 1974- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3, 90% אחוזי בניה ב3 קומות, קווי בניין עפ"י תכנית 62. צומת לב מיוחדת לשמירת צמחיה הקיימת. כפיפות לתכנית 62.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין	

*חריגה ממדיניות *לא ניתן פתרון חניה לפרויקט : המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 14 יח"ד דרוש עפ"י התקן 7 מ"ח לאחר הקלה לבניין בשימור לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מ"ח בחניון שנלר - להכרעת הוועדה לעניין זה קווי בניין בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר. חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. שימור : יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע. יש לצמצם חצרות אנגליות הפונות לחצר הגובלת עם החזית הראשית. גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף. עצים-מדובר במבנה שהינו חלק משכונת גנים כפי שנבנתה במקור, יש חשיבות רבה לשמירת עצים בוגרים. הוגש סקר עצים* חסר, בו לא מפורטים ערכיות העצים. נא לשלוח סקר מתוקן שיבוצע ע"י אגרונום מוסמך. ובהתאם לסעיף 10 בהמלצת מהנדס העיר. בנוסף, בתב"ע תקפה 1358, סעיף 17, נכתב: "תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירת הצמחיה הקיימת". יש להציע עצים בוגרים בחזית מזרחית (החזית לרח' צפניה) בתאום עם מח' שפ"ע. במבנה אריחי בטון מצויירים ושער היסטורי, יש להעתיקם ולסמנם ע"ג התוכניות המוצעות בח. המדרגות. מרפסת חזית קידמית-ע"פ סעיף 5 בחו"ד תכנון עיר : במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת. עפ"י תיק תיעוד לא ניתן להסיק אם היסטורית. ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה		

שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה. יש להציג בנסיגה את בינוי הזיז בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 935.70 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 866.77 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. מחסנים מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר. מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר. חוו"ד תכנון עיר : מרפסות- בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. מקובל תכנונית.		

בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו. במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים. גדרות : שימור : הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראווה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. גג המבנה : יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים תברואה תכנון עיר : מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית. יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפ"י הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה. עצים חו"ד תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום החלקה קיימים 5 עצים ועוד 2 בצמוד בחלקה מס' 9. עפ"י נספח מצורף עצים מס' 5,6 (מחוץ לחלקה) ו3 בתחום החלקה) ממין פולש. מוצע עץ אחד לעקירה ועוד אחד להעתקה, מקובל תכנונית. בנוסף יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. התקבל אישור שפ"ע		

חניה לאור נתוני המגרש וחזית לשימור לא ניתן להציע תמרון תקני עבור כניסה לחניה, על כן לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. בכפוף לחוו"ד מחלקת תושי"ה נדרש לשלם קרן חניה עבור 7 מקומות חניה. 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). נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1358 תחילת תוקף :	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

28/04/1974 ייעוד הקרקע: חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 14 יח"ד דרוש עפ"י התקן 7 מ"ח לאחר הקלה לבניין בשימור לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מ"ח בחניון שנלר - להכרעת הוועדה לעניין זה חו"ד הנדסית – התקבלה חו"ד הנדסית ממשרד ירון שמעוני שחם בתאריך 25/02/2023. חו"ד מח' השימור לאשר את הבקשה בכפוף להחלטת וועדת השימור מתאריך 26/06/2022. חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – משוחרר לדיון בוועדה בלבד 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 חו"ד וועדה מחוזית - הערה : לא התקבלה חו"ד מתכנתת מחוז תוך 45 ימים מזמן הפניה. הבקשה תבחן ללא חו"ד מתכנתת מחוז. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת חורגת מהמדיניות המאפשרת בניה עד 5 קומות לנושא גג רעפים בשימוש. חורגת מקווי בניין צידיים בכ"מ. גובה מבנה - הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות ע"ג קומה תת קרקעית המציעה מגורים, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות פרסום		

פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו15 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מערבית – 3 מ' מגבול מגרש. בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר. חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'. שימור : יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע. יש לצמצם חצרות אנגליות הפונות לחצר הגובלת עם החזית הראשית. גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף. עצים-מדובר במבנה שהינו חלק משכונת גנים כפי שנבנתה במקור, יש חשיבות רבה לשמירת עצים בוגרים. הוגש סקר עצים* חסר, בו לא מפורטים ערכיות העצים. נא לשלוח סקר מתוקן שיבוצע ע"י אגרונום מוסמך. ובהתאם לסעיף 10 בהמלצת מהנדס העיר. בנוסף, בתב"ע תקפה 1358, סעיף 17, נכתב: "תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירת הצמחיה הקיימת". יש להציע עצים בוגרים בחזית מזרחית (החזית לרח' צפניה) בתאום עם מח' שפ"ע. במבנה אריחי בטון מצויירים ושער היסטורי, יש להעתיקם ולסמנם ע"ג התוכניות המוצעות בח. המדרגות. מרפסת חזית קידמית-ע"פ סעיף 5 בחו"ד תכנון עיר : במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי		

הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת. עפ"י תיק תיעוד לא ניתן להסיק אם היסטורית. ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה. יש להציג בנסיגה את בינוי הזיז בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 935.70 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 866.77 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. מחסנים מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר. מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר. חו"ד תכנון עיר: מרפסות- בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. מקובל תכנונית. בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו.	

במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים. גדרות: שימור: הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר. גג המבנה: יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים תברואה תכנון עיר: מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית. יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפי' הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה. עצים חו"ד תכנון עיר: עפ"י מדידה בתחום החלקה קיימים 5 עצים ועוד 2 בצמוד בחלקה מס' 9. עפ"י נספח מצורף עצים מס' 5,6 (מחוץ לחלקה) ו3 בתחום החלקה) ממין פולש. מוצע עץ אחד לעקירה ועוד אחד להעתקה, מקובל תכנונית. בנוסף יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. התקבל אישור שפ"ע מי נגר: הוצגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. הוצגה בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר כנדרש. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה לאור נתוני המגרש וחזית לשימור לא ניתן להציע תמרון תקני		

עבור כניסה לחניה, על כן לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. בכפוף לחו"ד מחלקת תושי"ה נדרש לשלם קרן חניה עבור 7 מקומות חניה. 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). נגישות הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו5 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו15 יח"ד בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	הגשת ערבות בנקאית בסך 9,599 ש"ח עבור פיצוי נופי.
15	הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי נופי לשלמה דניאל.
16	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.
17	דרכים- יש להעביר אלינו אישורי יועץ קרקע (1) ומהנדס (2) לכך שאין חשש לקריסה או פגיעה בזכות הדרך (במדרכה ובכביש הסמוכים לאתר) או בתשתיות סמוכות.
18	ביצוע תשלום קרן חניה עבור חניון שנלר
19	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם
20	אישור בית המודל
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין

*חריגה ממדיניות

*לא ניתן פתרון חניה לפרויקט :

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 14 יח"ד דרוש עפ"י התקן 7 מ"ח לאחר הקלה לבניין בשימור לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 7 מ"ח בחניון שנלר - להכרעת הוועדה לעניין זה

קווי בניין

בחזית קדמית מוצעות מרפסות עוקבות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. - אין מניעה מלאשר.

חצרות אנגליות בעומק 90 ס"מ – עפ"י תקנות אין מניעה מלאשר עד 1.5 מ'.

שימור :

יש לשמור על גוש חזית קידמי מזרחי היסטורי מקורי בתכנון המוצע.

יש לצמצם חצרות אנגליות הפונות לחצר הגובלת עם החזית הראשית.

גדר - הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראויה לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.

יש להוסיף פרט הפרדה בחזית דרומית בין קומת כניסה קיימת לקומת מרתף.

עצים-מדובר במבנה שהינו חלק משכונת גנים כפי שנבנתה במקור, יש חשיבות רבה לשמירת עצים בוגרים. הוגש סקר עצים* חסר, בו לא מפורטים ערכיות העצים. נא לשלוח סקר מתוקן שיבוצע ע"י אגרונום מוסמך. ובהתאם לסעיף 10 בהמלצת מהנדס העיר. בנוסף, בתב"ע תקפה 1358, סעיף 17, נכתב: "תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירת הצמחיה הקיימת". יש להציע עצים בוגרים בחזית מזרחית (החזית לרח' צפניה) בתאום עם מח' שפ"ע.

במבנה אריחי בטון מצויירים ושער היסטורי, יש להעתיקם ולסמנם ע"ג התוכניות המוצעות בח. המדרגות.

מרפסת חזית קידמית-ע"פ סעיף 5 בחו"ד תכנון עיר: במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת. עפ"י תיק תיעוד לא ניתן להסיק אם היסטורית. ע"פ חו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית.

בתאום המח' תותר פירוק והרכבה לצורך הכנסת צמ"ה.

יש להציג בנסיגה את בינוי הזיז בשמאל הבנין בהתאם לצד ימין.

שטחים

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 935.70 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 866.77 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.

מחסנים

מוצע 41 מחסנים בשטח של 110.70 מ"ר – לא עומד ב - 8%, פורסמה הקלה על בניית מחסנים עד 20 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד – בהתאם להוראות התכנית – עומד בדרישה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית מחוץ לקו בניין – מרפסות אלו הינן המשכיות למרפסת קיימת לשימור – אין מניעה מלאשר.

מוצעות מרפסות גג בנסיגה עבור מרפסות סוכה – אין מניעה מלאשר.

חוו"ד תכנון עיר : מרפסות- בחזית קדמית מוצעות מרפסות מחוץ לקווי בניין בהתאם למרפסת קיימת, ע"פ חוו"ד של אדריכל השימור משה שפירא מתאריך 22.6.22 מדובר במרפסת היסטורית. מקובל תכנונית.

בחזית קדמית יש להציע מרפסת בקומה רביעית מעל המרפסות המוצעות וקיימת, לשם שמירת אופי חזית היסטורית. במידה ותהיה חריגה בשטחי מרפסות יש לבטל על מרפסת צידית דרומית בקומה זו.

במרפסת גג מזרחית בקומה רביעית יש להציע מעקה בנוי הפונה כלפי רחוב ולא סורגים.

גדרות :

שימור : הרחוב מאופיין בגדר אבן היסטורית רציפה, אין לבטל גדר קיימת ומדרגות היסטוריות, הגדר ראוי לשימור ושיקום, יש לסמנה בסגול בתוכנית ולהציג פריסת גדר.

גג המבנה :

יש להציג מערכות בחלל גג הרעפים

תברואה

תכנון עיר : מדובר במבנה חדש יש להציע פתרון למיקום תברואה בתוך קווי בניין שאינו פונה לרחוב, עדיפות בתוך קונטור המבנה המוצע. ניתן להציע על חשבון שטחים עיקריים בחזית צידית צפונית.

יש להציע את מקום האשפה כנדרש עפ"י הנחיות מרחביות ועפ"י דרישת מחלקת תברואה.

עצים

חוו"ד תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום החלקה קיימים 5 עצים ועוד 2 בצמוד בחלקה מס' 9. עפ"י נספח מצורף עצים מס' 5,6 (מחוץ לחלקה) ו3 בתחום החלקה) ממין פולש. מוצע עץ אחד לעקירה ועוד אחד להעתקה, מקובל תכנונית. בנוסף יש להציע נטיעות חדשות בהתאם להנחיות מרחביות, עץ בוגר כל 100 מ"ר של קרקע הפנויה מהבינוי. עדיפות לנטיעת עצים כלפי רחוב.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות

נוספות להלן.

התקבל אישור שפ"ע

חניה

לאור נתוני המגרש וחזית לשימור לא ניתן להציע תמרון תקני עבור כניסה לחניה, על כן לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. בכפוף לחו"ד מחלקת תושי"ה נדרש לשלם קרן חניה עבור 7 מקומות חניה.

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).

נגישות

הבקשה מציעה כניסה נגישה למבנה דרך החזית המזרחית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה, כל הדירות בבניין נגישות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

מדובר במבנה מטיפוס הקוטג'ים, הכולל 5 קוטג'ים ברח' גת 7, קרית משה, גוש : 30157 חלקה : 40.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.87 : מוצעת תוספת קומה הכוללת ממ"ד ומחסן וחצר אנגלית בחזית הצפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב'.

קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת סגורה ומרפסת גג.

קומה ב', מפלס +6.00 - מוצעת תוספת קומה ומרפסת גג בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה :

"הקלה בדבר בנית ממ"ד ומחסן תת קרקעיים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 40, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' השימור לבקשה, אין מניעה לאשר. שטח בניה : - בוצע טעות בחישוב השטחים, ח.הסקה חושב כמחסן ומחסן חושב כח.הסקה, יש לתקן כתנאי להפניה לגורמים.

אישור י גורמים : מח' שימור - אושר, יש להתאים את החזיתות בהתאם לאישור שהתקבל. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב115 תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : *ב115' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.05.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להשלים אישור שימור לבקשה ולהגיש תוכנית מתוקנת, כעת, הושלם אישור שימור והוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	14/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חלה תוכנית בינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ובינוי בקומת מרתף בנוסף לנספח, פורסמה הקלה בגין קומת המרתף - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית החורגים מקו בניין - (ראה סעיף חצר אנגלית) שטח בניה : ש. עיקרי מוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 : תוספת בינוי בעומק של 2.05 מ' בהתאם בהתאם להרחבות הקיימות לשכנים, עפ"י תכנית 115ב' ניתן לאשר 2.25 מ'. קומה א', מפלס +3.00 : הבינוי המוצע בקומה זו צומצם ל-1.50 מ' המותרים, סה"כ מוצע בינוי בשטח של 9.60 מ"ר. קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה בקונטור המבנה הקיים בגובה של 2.50 מ', המוצע עפ"י המאושר בנספח הבינוי. סה"כ שטח הבניה העיקרי המוצע הינו 49.91 מ"ר. שטחים המותרים לפי החלקה היחסי בנסח טאבו : שטח החלקה : 35,730 מ"ר. חלק יחסי בנסח טאבו : $96/17184 = 0.005586\%$. שטח מותר לפי החלקה היחסי בנסח טאבו : 199.61 מ"ר לדירת המבקש. סה"כ עיקרי מוצע : 91.19 מ"ר, עיקרי קיים : 108.39 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי : 199.58 מ"ר - עומד במותר. ש. שרות מוצע : ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בשטח של 12 מ"ר נטו + 3 מ"ר חדר רחצה בהתאם לחוק החדש, תחת הבינוי המוצע בקומת קרקע, במסגרת קווי הבניין, עפ"י מדיניות המחלקה לתוכנית 115 ב'. סה"כ שטח הממ"ד המוצע : 20.31 מ"ר ברוטו.		

מחסן : מוצע תוספת מחסן בשטח של 17.21 מ"ר במסגרת קווי הבניין בקומת המרתף, המוצע עומד ב-8% המותרים. ח.הסקה : מוצע חדר הסקה בשטח של 3.26 מ"ר, המוצע עומד ב-2% המותרים בחלק היחסי. - בוצע טעות בחישוב השטחים, ח.הסקה חושב כמחסן ומחסן חושב כח.הסקה, יש לתקן כתנאי להפניה לגורמים. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה, המרפסת הוסרה מהבקשה. קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה א', ניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות ושימוש במרתף, סה"כ 4 קומות בהתאם למותר במגרש עפ"י תוכנית המתאר, פורסמה הקלה בגין השימוש במרתף, לעניין קומה ב', המוצע בהתאם לנספח הבינוי. גובה בניה : גובה המותר הינו פועל יוצא של מס' הקומות וגובה הקומה המוצעת, המוצע עומד במותר. חצר אנגלית : מוצע בבקשה 2 חצרות אנגליים בעומק של כ-1.20 מ' וברוחב של 1.50 מ' ו-1 מ' עפ"י תקנות תותר חצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 1.50 מ' - המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, מח' שימור - אושר, יש להתאים את החזיתות בהתאם לאישור שהתקבל.		

תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תכנית 115ב', וממ"ד ומחסן בקומת המרתף, היות ובוצע שינוי ומוצע כעת שטח עיקרי בקומת המרתף הוגשו 100% חתימות שכנים של הבניין, 5/5 חתימות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' השימור לבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית מחסן וממ"ד תת קרקעים הקלה בגין תוספת קומה מעבר לקומות המותרות ובשונה מנספח הבינוי	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלם אישור מח' השימור. 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. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חלה תוכנית בינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ובינוי בקומת מרתף בנוסף לנספח, פורסמה הקלה בגין קומת המרתף - אין מניעה לאשר.	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית החורגים מקו בניין - (ראה סעיף חצר אנגלית) שטח בניה : ש. עיקרי מוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 : תוספת בינוי בעומק של 2.05 מ' בהתאם בהתאם להרחבות הקיימות לשכנים, עפ"י תכנית 115' ניתן לאשר 2.25 מ'. קומה א', מפלס +3.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר. קומה ב', מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה בקונטור המבנה הקיים בגובה של 2.70 מ', המוצע עפ"י המאושר בנספח הבינוי. סה"כ שטח הבניה העיקרי המוצע הינו 38.68 מ"ר. ש. שרות מוצע : ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בשטח של 9 מ"ר נטו תחת הבינוי המוצע בקומת קרקע, במסגרת קווי הבניין, עפ"י מדיניות המחלקה לתוכנית 115 ב' ובהתאם למאושר לשכנים. מחסן : מוצע תוספת מחסן בשטח של 4.96 מ"ר במסגרת קווי הבניין בקומת המרתף, המוצע עומד ב-8% המותרים. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה א', ניתן לאשר עפ"י נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מחסן :		

קומת מרתף, מפלס 2.87- : מוצע תוספת מחסן בקומת התת קרקע, תחת הבית הקיים במסגרת קווי הבניין, בשטח של 4.96 מ"ר, שטח הדירה הינו 182 מ"ר, $8\% = 14.56$ מ"ר. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות ושימוש במרתף כשרות, פורסמה הקלה בגין השימוש במרתף, לעניין קומה ב', המוצע בהתאם לנספח הבינוי. גובה בניה : גובה המותר הינו פועל יוצא של מס' הקומות וגובה הקומה המוצעת, המוצע עומד במותר. חצר אנגלית : מוצע בבקשה חצר אנגלית בעומק של 0.72 מ' וברוחב של 1.50 מ', עפ"י תקנות תותר חצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 1.50 מ' - המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תכנית 115ב', וממ"ד ומחסן בקומת המרתף, נדרש 2/3 חתימות שכנים לשימוש בקומת המרתף, הומצאו 4/5 חתימות, כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, לא הומצא אישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלם אישור מח' השימור. 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. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בעומק של 2.05 מ', עפ"י נספח בינוי ניתן לאשר בינוי בעומק של 1.50 מ' - יש לצמצם את הבינוי למותר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג, המוצע אינו עפ"י נספח ולא תואם את המאושר לכלל השכנים בבניין זה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : מח' שימור - התקבלה דחייה, יש להמציא אישור. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.	30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הכנת נוסח פרסום	26/09/2023	הקלה בדבר בניית מחסן וממ"ד תת קרקעים.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתכנית בינוי 115ב', ממ"ד ומחסנים, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלם אישור מח' השימור לבקשה, אין מניעה לאשר.

שטח בניה :

- בוצע טעות בחישוב השטחים, ח.הסקה חושב כמחסן ומחסן חושב כח.הסקה, יש לתקן כתנאי להפניה לגורמים.

אישור י גורמים :

מח' שימור - אושר, יש להתאים את החזיתות בהתאם לאישור שהתקבל.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1987/0341.03</u>
מספר סידורי	<u>68</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 עבור 6 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צפתי דנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	לוי שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

גלבר 24, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30190	162	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042א	תחילת תוקף	28/02/1985			
1149א	תחילת תוקף	12/04/1973			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 28.05.2019 בת.ב. 2019/0251.00 ובו אושר "בניית מרפסת וממ"ד"

- בתאריך 15.05.2022, בת.ב. 2019/0251.01 ובו אושר "בניית מרפסת וממ"ד"

מהות הבקשה המוצעת:

בנין מגורים קיים בן 7 קומות וקומת מחסנים, בן 28 יח"ד קיימות, הבניין כולל 2 כניסות- כניסה לקומת

המחסנים מרחוב גלבר וכניסה שניה מרחוב אריה ל.קובובי.

הבניין משמש למגורים ברח' גלבר 24, בשכונת קרית יובל בירושלים, גוש : 30190, חלקה : 162.

מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז ל 6 דירות.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 10.57- : מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת המחסנים.

קומת קרקע, מפלס 7.55- : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד וריצוף חצר.

מקומה א' עד קומה ד', מפלס 4.53- עד מפלס 4.53+ : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיזית מקורה.

קומה ה', מפלס 7.55+ : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיזית לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בבניית ממ"ד מחריגה מקו בנין

הקלה בהבלטת מרפסת בעומק של 2 מ'

הקלה מנספח בינוי תכנית מס' 1149א'

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 162, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
קווי בניין :	מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ומרפסות בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתוכנית מס' 2019/251.00, הבקשה מובאת לדחייה היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסות המוצע, להזיז את חלון הממ"ד לחזית קדמית או אחורית, ולהתאים את הממ"ד לתוכנית הצל שאושרה, בנוסף יש להשלים תנאים טרם דיון .

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת לבניין הקיים כפי שמופיע בתוכנית 1149א'. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודת ממ"דים ומרפסות בחזית צפונית בחריגה מקו בניין צידי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיו) . כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין. ממ"ד- קומת מרתף, מפלס 10.57- : בחזית צפונית מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת המחסנים - יש לעדכן את ירידת הקירות בהתאם לתיקון קיר הממ"ד בחזית מזרחית. מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס 7.55- עד מפלס 7.55+ : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 13.49 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה של 2/3 מקו בניין והקיר הפונה לחזית יהיה אטום, מוצע חריגה של כ 1/3 ולכן עומד במותר. כמו כן פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין- בוצע כנדרש – הממ"ד מוצע בבליטה של כ 30 ס"מ מקו הבינוי הקיים ומהווה פגיעה חזותית למבנה, יש לצמצם את הממ"ד בחזית המזרחית כהמשך ישיר לבינוי הקיים. לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש בתוכנית. מרפסות- קומת קרקע, מפלס 7.55- : מוצע ריצוף חצר מקורה, יש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף. מקומה א' עד קומה ד', ממפלס 4.53- עד מפלס 4.53+ : בכל הקומות מוצע תוספת מרפסות זיזיות מקורות, ובקומה ה', מפלס 7.55+ מוצע תוספת מרפסת זיזית לא מקורה- כלל המרפסות הינן בעומק של 2 מ', ובגודל של 11 מ"ר, בחזית צפונית ובחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הוא כ 1.34 מ', מוצעות מרפסות בעומק המהווה חריגה של 15%, המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות ל 1.34 מ'. אומנם המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל בהיתר 2019/251.00 בה מוצעות מרפסות עתידיות בעומק של 1.5 מ', אך היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר לעומק של 1.5 מ'. לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש לתוכנית.		

תימוכין קניינים : לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כשאר 50% מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 28 דיירים בבניין, נדרש 9 חתימות כאשר 6 מתוכם הינם בעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 6 חתימות של המבקשים. עורך הבקשה מציין כי השכנים בעמודה הדרומית הציעו ממ"ד ומהווים מסכימים לבקשה, סה"כ חתימות שכנים לעניין הממ"ד 12, ומתוכם 6 מתוכם 7 מעמודת הממ"ד המוצע- עומד בנדרש. לעניין החצר- לא ניתן להכיר בעמודת השכנים המסכימים, אלא רק בשכן בקומת הקרקע שהציע חצר, ולכן נדרש להחתים 66% שכנים לבקשה, הוחתמו 6 מהמבקשים בלבד, ומבקש נוסף מהעמודה הדרומית בקומת הקרקע, נדרש 19 חתימות- יש להשלים 12 חתימות שכנים לריצוף חצר המוצע. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות : הראשונה מבניין 23, דרום קומה 4, והשנייה מבניין 24, צפון קומה 8. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *סטיה מתוכנית צל שאושרה* *הזנת שימוש עיקרי כמגורים ומסחר* *חריגת עמודת הממ"דים בחזית מזרחית* *התוכנית שהוגשה אינה מסתמכת על בדיקת יועץ קרקע* *סיכוני קרקע, פגיעה בחוזק ויציבות המבנה ושלמות		

המחסנים* *פגיעה בגישה למחסן- הקטנת המסדרון תפגע בתפקוד השימושי במחסן מס' 8* *הבטחת ביטוח עבודות של הקבלן* תגובת המחלקה : המלצת הוועדה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. ניתנה הערה על התוכניות בנוגע לתוכנית הצל שאושרה, תיקון השימוש העיקרי למגורים בלבד, ותיקון חריגת הממ"ד בחזית מזרחית. לעניין בדיקת יועץ קרקע ויציבות המבנה- התקבל אישור מהנדס על התוכניות. 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 : א1149 תחילת תוקף : 12/04/1973 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1042, תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 5.	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

*1149א', תחילת תוקף 12.04.1973, אזור מגורים 5. *תוכנית 1042 ותוכנית 1149א' כפופות לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: אין נספח בינוי לתוכנית. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת לבניין הקיים כפי שמופיע בתוכנית 1149א'. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים: מוצע עמודת ממ"דים ומרפסות בחזית צפונית בחריגה מקו בניין צידי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז). כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין. שטח בניה- שטח עיקרי: הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. שטח בניה- שטח שירות: מוצע תוספת שטח לממ"דים - 80.94 מ"ר. ממ"ד: קומת מרתף, מפלס 10.57- : בחזית צפונית מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת המחסנים - יש לעדכן את ירידת הקירות בהתאם לתיקון קיר הממ"ד בחזית מזרחית. מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס 7.55- עד מפלס 7.55+ : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 13.49 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה של 2/3 מקו בניין והקיר הפונה לחזית יהיה אטום, מוצע חריגה של כ 1/3 ולכן עומד במותר. כמו כן פורסמה הקלה בגין חריגה		

מקו בניין- בוצע כנדרש – הממ"ד מוצע בבליטה של כ 30 ס"מ מקו הבינוי הקיים ומהווה פגיעה חזותית למבנה, יש לצמצם את הממ"ד בחזית המזרחית כהמשך ישיר לבינוי הקיים. לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש בתוכנית. מרפסות : קומת קרקע, מפלס -7.55 : מוצע ריצוף חצר מקורה יש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף. מקומה א' עד קומה ד', ממפלס -4.53 עד מפלס +4.53 : בכל הקומות הנ"ל מוצע תוספת מרפסת זיזית מקורה, ובקומה ה', מפלס +7.55 מוצע תוספת מרפסת זיזית לא מקורה- בעומק של 2 מ', בגודל 11 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הוא כ 1.34 מ', מוצעת מרפסת בעומק המהווה חריגה של 15%, המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם את עומק מרפסת מוצעת ל 1.34 מ'. אומנם המרפסת מוצעת בהתאם לתוכנית צל בהיתר 2019/251.00 בה מוצעות מרפסות עתידיות בעומק של 1.5 מ', אך היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר לעומק של 1.5 מ'. לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש לתוכנית. תימוכין קניינים : לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כשאר 50% מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 28 דיירים בבניין, נדרש 9 חתימות כאשר 6 מתוכם הינם בעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 6 חתימות של המבקשים. עורך הבקשה מצוין כי השכנים בעמודה הדרומית הציעו ממ"ד ומהווים מסכימים לבקשה, סה"כ חתימות שכנים לעניין הממ"ד 12, ומתוכם 6 מתוכם 7 מעמודת הממ"ד המוצע- עומד בנדרש. לעניין החצר- לא ניתן להכיר בעמודת השכנים המסכימים, אלא רק בשכן בקומת הקרקע שהציע חצר, ולכן נדרש להחתים 66% שכנים לבקשה, הוחתמו 6 מהמבקשים בלבד, ומבקש נוסף מהעמודה הדרומית בקומת הקרקע, נדרש 19 חתימות- יש להשלים 12 חתימות שכנים לריצוף חצר המוצע. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.	

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ומרפסות בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתוכנית מס' 2019/251.00, הבקשה מובאת לדחייה היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסות המוצע, להזיז את חלון הממ"ד לחזית קדמית או אחורית, להתאים את הממ"ד לתוכנית הצל שאושרה ולהשלים תנאים טרם דיון -יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות : הראשונה מבנין 23, דרום קומה 4, והשנייה מבנין 24, צפון קומה 8. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *סטיה מתוכנית צל שאושרה* *הזנת שימוש עיקרי כמגורים ומסחר* *חריגת עמודת הממ"דים בחזית מזרחית* *התוכנית שהוגשה אינה מסתמכת על בדיקת יועץ קרקע* *סיכוני קרקע, פגיעה בחוזק ויציבות המבנה ושלמות המחסנים* *פגיעה בגישה למחסן- הקטנת המסדרון תפגע בתפקוד השימושי במחסן מס' 8* *הבטחת ביטוח עבודות של הקבלן* תגובת המחלקה : המלצת הוועדה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. ניתנה הערה על התוכניות בנוגע לתוכנית הצל שאושרה, תיקון השימוש העיקרי למגורים בלבד, ותיקון חריגת הממ"ד בחזית מזרחית. לעניין בדיקת יועץ קרקע ויציבות המבנה- התקבל אישור מהנדס על התוכניות.		
הקלה בבניית ממ"ד מחריגה מקו בנין הקלה בהבלטת מרפסת בעומק של 2 מ	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מנספח בינוי תכנית מס 1149א		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ומרפסות בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתוכנית מס' 2019/251.00, הבקשה מובאת לדחייה היות ונדרש לצמצם את עומק המרפסות המוצע, להזיז את חלון הממ"ד לחזית קדמית או אחורית, ולהתאים את הממ"ד לתוכנית הצל שאושרה, בנוסף יש להשלים תנאים טרם דיון .

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם מעטפת לבניין הקיים כפי שמופיע בתוכנית 1149א'. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע עמודת ממ"דים ומרפסות בחזית צפונית בחריגה מקו בניין צידי – (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיו) .

כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין.

ממ"ד-

קומת מרתף, מפלס 10.57- : בחזית צפונית מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת המחסנים - יש לעדכן את ירידת הקירות בהתאם לתיקון קיר הממ"ד בחזית מזרחית.

מקומת קרקע עד קומה ה', ממפלס 7.55- עד מפלס 7.55+ : בחזית צפונית מוצע תוספת ממ"ד בגודל 13.49 מ"ר בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה של 2/3 מקו בניין והקיר הפונה לחזית יהיה אטום, מוצע חריגה של כ 1/3 ולכן עומד במותר. כמו כן פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין- בוצע כנדרש – הממ"ד מוצע בבליטה של כ 30 ס"מ מקו הבינוי הקיים ומהווה פגיעה חזותית למבנה, יש לצמצם את הממ"ד בחזית המזרחית כהמשך ישיר לבינוי הקיים.

לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש בתוכנית.

מרפסות-

קומת קרקע, מפלס 7.55- : מוצע ריצוף חצר מקורה, יש להגיש 66% חתימות שכנים על שימוש בשטח משותף.

מקומה א' עד קומה ד', ממפלס 4.53- עד מפלס 4.53+ : בכל הקומות מוצע תוספת מרפסות זיזיות מקורות, ובקומה ה', מפלס 7.55+ מוצע תוספת מרפסת זיזית לא מקורה- כלל המרפסות הינן בעומק של 2 מ', ובגודל של 11 מ"ר, בחזית צפונית ובחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להציע חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הוא כ 1.34 מ', מוצעות מרפסות בעומק המהווה חריגה של 15%, המוצע חורג מהמותר- יש לצמצם את עומק המרפסות המוצעות ל 1.34 מ'.

אומנם המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית צל בהיתר 2019/251.00 בה מוצעות מרפסות עתידיות בעומק של 1.5 מ', אך היות ולא עומד בתקנות סטיה ניכרת לא ניתן לאשר לעומק של 1.5 מ'.

לעניין תוכנית צל בבקשה מס' 2019/251.00 שאושרה- הוצג כנדרש לתוכנית.

תימוכין קניינים :

לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כשאר 50% מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 28 דיירים בבניין, נדרש 9 חתימות כאשר 6 מתוכם הינם בעלי עמודת הממ"ד המוצע, הוגשו 6 חתימות של המבקשים. עורך הבקשה מציין כי השכנים בעמודה הדרומית הציעו ממ"ד ומהווים מסכימים לבקשה, סה"כ חתימות שכנים לעניין הממ"ד 12, ומתוכם 6 מתוכם 7 מעמודת הממ"ד המוצע- עומד בנדרש.

לעניין החצר- לא ניתן להכיר בעמודת השכנים המסכימים, אלא רק בשכן בקומת הקרקע שהציע חצר, ולכן נדרש להחתים 66% שכנים לבקשה, הוחתמו 6 מהמבקשים בלבד, ומבקש נוסף מהעמודה הדרומית בקומת הקרקע, נדרש 19 חתימות- יש להשלים 12 חתימות שכנים לריצוף חצר המוצע.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות : הראשונה מבניין 23, דרום קומה 4, והשנייה מבניין 24, צפון קומה 8.

להלן עיקרי טענות המתנגדים :

סטיה מתוכנית צל שאושרה

הזנת שימוש עיקרי כמגורים ומסחר

חריגת עמודת הממ"דים בחזית מזרחית

התוכנית שהוגשה אינה מסתמכת על בדיקת יועץ קרקע

סיכוני קרקע, פגיעה בחוזק ויציבות המבנה ושלמות המחסנים

פגיעה בגישה למחסן- הקטנת המסדרון תפגע בתפקוד השימושי במחסן מס' 8

הבטחת ביטוח עבודות של הקבלן

תגובת המחלקה :

המלצת הוועדה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

ניתנה הערה על התוכניות בנוגע לתוכנית הצל שאושרה, תיקון השימוש העיקרי למגורים בלבד, ותיקון חריגת הממ"ד בחזית מזרחית.

לעניין בדיקת יועץ קרקע ויציבות המבנה- התקבל אישור מהנדס על התוכניות.

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 - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2005/0543.17</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה+מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אקדמאי רונית
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שדרות הרצל 18 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 04/06/2025 תיק בניין מספר : 2005/0543.12

תוספת שטח עיקרי בהיתר מקורי הינו 91,79 מ"ר.

מהות הבקשה

תוספות בנייה לדירה אחת קיימת כולל :

ריצוף גג קיים בקומה יב , מרפסת זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה יג.

תוספת שטח עיקרי בקומה יג ובעליית גג.

הבקשה מהווה תוספת קומה בעליית גג

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
קרית משה שד' הרצל 18	
בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות.	
מוצע :	
ריצוף גג קיים בקומה 'ב', מרפסת זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה 'ג'.	
תוספת שטח עיקרי בקומה 'ג' ובעליית גג	
תב"ע	
כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2	
נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב.	

הקלות הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים. התנגדויות אין הסכמות ותימוכין קיניים : אין מתנגדים. לציין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה. המלצת המחלקה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומה ג' כי מבטלת פיר גישה לגג משותף. לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת בחזית מערבית ומרפסת נוספת בניגוד לנספח 115 ב שמהווה שינוי מהנספח ופגיעה חזותית ובניגוד למדיניות מהנדס העיר. ניתן שאר רכיבי הבקשה בכפוף להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים. לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח הבינוי כדלקמן : קומה יג : תוספת מרפסת זיז בחזית דרומית קומת גג : תוספת שטח עיקרי בעליית גג פורסמו הקלות ניתן לאשר. לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומה יג כי מבטלת פיר גישה לגג משותף. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 14/05/25 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 1 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר עקב תוספת שטח עיקרי במרתף ועליית גג. פורסמה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים		

מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת לדירות עליונות כ 65,5 מ"ר - (ע"י תוספת קומה , מומש בעבר בהיתר מקורי) , וכ 32,3 מ"ר תוספת בצד לדירות תחתונות - ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : סך השטח העיקרי המוצע 17,4 מ"ר סך השטח העיקרי המותר לדירה אחת : 63/17184 x 39011 = 120% x 171,63 מ"ר לכאורה לא נמצאה חריגה. על עו"ב להציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחה. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת נספח בינוי 115ב. יש צורך בתוספת קומה בהקלה למימוש. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : אין . לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז במידות 5,1 x 3,5 מ. בחזית דרומית בקומה י' במפלס +9,00 בניגוד לנספח 115ב שנוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר. יש להציע המרפסות בהתאם להוראות נספח 115ב.		

הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים.	28/10/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

**המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה**

קרית משה שדי הרצל 18

בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

מוצע :

ריצוף גג קיים בקומה י'ב , מרפסת זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה ג'.

תוספת שטח עיקרי בקומה ג' ובעליית גג

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח
הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים.

התנגדויות

אין

הסכמות ותימוכין קיניים :

אין מתנגדים. לציין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים
100% מהעמודה.

המלצת המחלקה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומה 'ג' כי מבטלת פיר גישה לגג משותף.

לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת בחזית מערבית ומרפסת נוספת בניגוד לנספח 115 ב שמהווה
שינוי מהנספח ופגיעה חזותית ובניגוד למדיניות מהנדס העיר.

ניתן שאר רכיבי הבקשה בכפוף להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. .

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1975/0710.09</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	3 ממ"דים בעמודה, ומבואה עד 5 מ"ר לממ"ד העליון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דניאלי עמית
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
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 עמודה בת 3 ממ"דים ל 3 דירות קיימות בחזית צדית.

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	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	בבית הכרם , רח' בית הכרם 13 מבוקשת בניית עמודה ל-3 ממ"דים בחזית צדית. הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה. יש לתקן את הסעיפים כדלהלן : יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח. להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים. הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק.

יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 911 תחילת תוקף : 23/11/1961 ייעוד הקרקע : מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות תוספת שטח לפי תקן התגוננות אזורית - מבואה עד 5 מ"ר כדי להגיע מהדירה אל הממ"ד עליון בעמודה. תוספת עמודת ממ"דים מחוץ לקו בנין. לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/11/05 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקו בניין צדי 75% . פורסמה הקלה מקוי הבניין. מספר קומות	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : 0 קיים בניין עם חריגה ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. יש להקפיד על עמידה בגובה סופי בהתאם לגובה מעקה מבנה קיים. 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 : 46,53 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. מוצעים ממ"דים במידות תקניות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. הסכמות ותימוכין קנייניים הבנייה מוצעת בשטח חצר משותפת. עניין הבעלויות נבדק בפתיחת תיק ובאחריות הדסק. חוות דעת עיצובית : הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה. יש לתקן את הסעיפים כדלהלן :		

יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח. להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים. הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק. יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
תוספת שטח לפי תקן התגוננות אזרחית - מבואה עד 5 מ"ר כדי להגיע מהדירה אל הממ"ד עליון בעמודה. תוספת עמודת ממ"דים מחוץ לקו בנין.	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
	יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

המלצת האגף
משלוח הודעות לפי תקנה 36

בבית הכרם, רח' בית הכרם 13

מבוקשת בניית עמודה ל-3 ממ"דים בחזית צדית.

הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על איורור כל החדרים הקיימים בדירה.

יש לתקן את הסעיפים כדלהלן:

יש לתכנן את המבואה בקומה האחרונה בשטח של עד 5 מ"ר, כשטח אחיד ובהמשך לקירות הקיימים ובהתאם למסומן ע"ג תכנית a

יש להוסיף לשטח השירות את השטח הנוצר בקרקע כתוצאה מתכנון הממ"דים, שטח זה משמש כמעבר פתוח.

להתאים גובה סופי של העמידה לגובה מעקה מבנה קיים.

הצגת כל הבקשות המקבילות לממ"דים בקו מרוסק.

יש לבצע משלוח הודעות לתכנית כאמור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1975/0710.06</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חדר מחוזק עג"ב מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוינברג יועד
עורך הבקשה	הנדסאי שוורצמן לאה
מתכנן השלד	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 { מפלס 0,00 } בשטח מרפסת גג 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	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת בבית הכרם , רח' בית הכרם 13 מבוקשת בניית חדר מחוזק במרפסת דירה קיימת. לא ניתן לאשר את בניית חדר מחוזק כפי שיפורט להלן : בניית חדר מחוזק במרפסת דירה מהווה פתרון מיגון נקודתי עבור דירה אח, ומניעת אפשרות לעמודת ממ"דים עבור כל בעלי הזכויות בחלקה. פתרון זה מפר את אחידות המבנה בכך שבצד אחד מבוקשים ממ"דים בצד המבנה ואילו בצד דירת המבקש אין פתרון אחיד מבואת ממ"ד 5 מ"ר תינתן בבניית ממ"ד. יש להגיש פתרון ממ"ד בדומה למוצע בתיק רישוי 1975/710.9 הכולל פתרון צל ו/או מעטפת והסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני עבור התכנית העדכנית. לפתרון זה יבוצע הליך פרסומי. יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.

תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 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 מבואה לחדר מחוזק חדר מחוזק לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 21/01/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : 0 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 : 17,44 מ"ר לחדר מחוזק ומבואה. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. הסכמות ותימוכין קנייניים לדירה רשומות הצמדות : חדר הסקה 2 מ"ר, מרפסת גג 40 מ"ר. הבנייה מוצעת בשטח מרפסת הגג המוצמדת לדירת המבקש. התקבלה הסכמת 7/10 שכנים. אין התנגדויות. חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את בניית חדר מחוזק כפי שיפורט להלן : בניית חדר מחוזק במרפסת דירה מהווה פתרון מיגון נקודתי עבור דירה אחת, ומניעת אפשרות לעמודת ממ"דים עבור כל בעלי הזכויות בחלקה.		

פתרון זה מפר את אחידות המבנה בכך שבצד אחד מבוקשים ממ"דים בצד המבנה ואילו בצד דירת המבקש אין פתרון אחיד מבואת ממ"ד 5 מ"ר תינתן בבניית ממ"ד. יש להגיש פתרון ממ"ד בדומה למוצע בתיק רישוי 1975/710.9 הכולל פתרון צל ו/או מעטפת והסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני עבור התכנית העדכנית. לפתרון זה יבוצע הליך פרסומי. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
מבואה לחדר מחוץ חדר מחוץ	10/06/2025	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
	יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית הכרם , רח' בית הכרם 13

מבוקשת בניית חדר מחוץ במרפסת דירה קיימת.

לא ניתן לאשר את בניית חדר מחוזק כפי שיפורט להלן :

בניית חדר מחוזק במרפסת דירה מהווה פתרון מיגון נקודתי עבור דירה אח, ומגיעת אפשרות לעמודת ממ"דים עבור כל בעלי הזכויות בחלקה.

פתרון זה מפר את אחידות המבנה בכך שבצד אחד מבוקשים ממ"דים בצד המבנה ואילו בצד דירת המבקש אין פתרון אחיד

מבואת ממ"ד 5 מ"ר תינתן בבניית ממ"ד.

יש להגיש פתרון ממ"ד בדומה למוצע בתיק רישוי 1975/710.9

הכולל פתרון צל ו/או מעטפת והסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני עבור התכנית העדכנית.

לפתרון זה יבוצע הליך פרסומי.

יש להציג בבקשה בקו מרוסק את כל הממ"דים המוצעים בתיקים המקבילים.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1969/1295.06</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבנין קיים+תוספת קומה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברלין צפורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מדבר סיני 10, גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1142132	תחילת תוקף	06/01/2024			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1424	תחילת תוקף	13/06/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית דו משפחתי קיים בין 2 קומות ברח' מדבר סיני 10, גבעת המבתר, גוש : 30657, חלקה : 53.

מצב מוצע :

מוצע חיזוק חיצוני לבית הקיים בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית.

קומת קרקע, מפלס 3.24- : מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית הצפונית, תוספת בינוי ומחסן בחזית הדרומית ומעלית בתוך הבית הקיים.

קומה א', מפלס 0.00+ : מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית, מוצע תוספת בינוי וחניה מקורה וריצוף חצר בחזית הדרומית, ותוספת שטח עיקרי ומעלית בפנים הבית.

קומה ב', מפלס 3.90+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת מעלית ומרפסת גג לא מקורה בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה בגין תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי וקומה ליח"ד בבית דו משפחתי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	ולחשב את שטחי הבניה כנדרש,
	נדרש לצמצם חריגות מקו בניין,
	להסיר את הקירוי המוצע לחניה,
	ולהסיר את מרפסת הזיז המוצעת מהבקשה.
	קווי בניין :
	קומת קרקע, מפלס 3.24- : חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד בהתאם לנספח הבינוי בחריגה מינורית לכיוון מזרח, היות וקווי

הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר כלל בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. חזית דרומית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין של כ-3 מ' בעומק של כ-3.24 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר בעומק וברוחב שלא יעלו על 1.5 מ', המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את החצר האנגלית המוצעת עפ"י המותר בתקנות. קומה א', מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין, החניה מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, לא מפורט הקירוי בתוכנית ולא בחזית, אך היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת והחניה מוצעת בחריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את הקירוי - יש להסיר את הקירוי המוצע לחניה. בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכנית 1142132. שטח בניה : ישנה בהוראות התוכנית טבלה 5 המפרטת את שטחי הבניה המותרים בחלקה 53 בתא שטח 1, בבקשה חושבו השטחים של המבקש ושל השכן הצמוד בבית הדו שנמצא בתא שטח השני, התב"ע לא הגדירה לשכן שטחי בניה ועל כן לא ניתן לבדוק כי אכן המוצע עומד בזכויות הבניה המותרות - יש לחשב את שטחי הבניה הקיים של דירת המבקש בלבד אשר לו הגדירה תוכנית 1142132 שטחי בניה. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 18.71 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין למרות שהמוצע תואם את נספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 6.3 : "לפחות 15% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית", לא הוצג חישוב ע"ג התוכנית - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1142132 תחילת תוקף : 06/01/2024 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב' *1142132, תחילת תוקף 06.01.2024, אזור מגורים ב'. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' יח"ד ומס' קומות. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת בינוי בקונטור התואם את נספח הבינוי, יש שינוי במיקום המעלית, שינוי במיקום החלל העובר בקומת הגג, ותוספת חצר אנגלית בקומת הקרקע בחריגה מקו בניין.	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1142132 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצעים חיזוקים לבית בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חריגה מקו בניין של עד 75 ס"מ, החריגה המוצעת עומדת במותר. קומת קרקע, מפלס 3.24- : חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד בהתאם לנספח הבינוי בחריגה מינורית לכיוון מזרח, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר כלל בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. חזית דרומית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין של כ-3 מ' בעומק של כ-3.24 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר בעומק וברוחב שלא יעלו על 1.5 מ', המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את החצר האנגלית המוצעת עפ"י המותר בתקנות. קומה א', מפלס 0.00+, חזית דרומית - מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין, החניה מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, לא מפורט הקירוי בתוכנית ולא בחזית, אך היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת והחניה מוצעת בחריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את הקירוי - יש להסיר את הקירוי המוצע לחניה. חזית דרומית - מוצע בבקשה ריצוף חצר בהתאם לנספח הבינוי. חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תוכנית 1142132. שטח בניה : ישנה בהוראות התוכנית טבלה 5 המפרטת את שטחי הבניה המותרים בחלקה 53 בתא שטח 1, בבקשה חושבו השטחים של המבקש ושל השכן הצמוד בבית הדו שנמצא בתא שטח השני, התב"ע לא הגדירה לשכן שטחי בניה ועל כן לא ניתן לבדוק כי אכן המוצע עומד בזכויות הבניה המותרות - יש לחשב את שטחי הבניה הקיים של דירת המבקש בלבד אשר לו הגדירה תוכנית 1142132 שטחי בניה. מרפסת זיז : קומה א', מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 18.71 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין למרות שהמוצע תואם את נספח הבינוי - יש	

להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +3.90, חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 46.49 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מס' קומות : מותר : 3 קומות, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת קומה, סה"כ 3 קומות - כמותר. גובה בניה : מותר : בניה עד לגובה של +8.30 מ', מוצע : גובה של +8.30 מ' בהתאם לנספח הבינוי - כמותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "בניה בהינף אחד", המוצע בהינף אחד. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 6.3 : "לפחות 15% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית", לא הוצג חישוב ע"ג התוכנית - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, נוהל בקרה הנדסית - אושר, ה.תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי וקומה ליח"ד בבית דו משפחתי,		

נדרש לצמצם חריגות מקו בניין ולחשב את שטחי הבניה כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין תוספת בניה מכח סעיף 13 לתמ"א 38 ללא תוספת יח"ד.	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	בהתאם לחו"ד נוהל בקרה הנדסית: - יש להוציא דו"ח קרקע מעודכן ובתוקף למגרש הנדון בבקשה זאת	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי וקומה ליח"ד בבית דו משפחתי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

ולחשב את שטחי הבניה כנדרש,

נדרש לצמצם חריגות מקו בניין,

להסיר את הקירוי המוצע לחניה,

ולהסיר את מרפסת הזיז המוצעת מהבקשה.

קווי בניין :

קומת קרקע, מפלס 3.24- : חזית צפונית - מוצע תוספת ממ"ד בהתאם לנספח הבינוי בחריגה מינורית לכיוון מזרח, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת לא ניתן לאשר כלל בינוי בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים.

חזית דרומית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין של כ-3 מ' בעומק של כ-3.24 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר בעומק וברוחב שלא יעלו על 1.5 מ', המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את החצר האנגלית המוצעת עפ"י המותר בתקנות.

קומה א', מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין, החניה מוצעת בהתאם לנספח הבינוי, לא מפורט הקירוי בתוכנית ולא בחזית, אך היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת והחניה מוצעת בחריגה מקו בניין לא ניתן לאשר את הקירוי - יש להסיר את הקירוי המוצע לחניה.

בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכנית 1142132.

שטח בניה :

ישנה בהוראות התוכנית טבלה 5 המפרטת את שטחי הבניה המותרים בחלקה 53 בתא שטח 1, בבקשה חושבו השטחים של המבקש ושל השכן הצמוד בבית הדו שנמצא בתא שטח השני, התב"ע לא הגדירה לשכן שטחי בניה ועל כן לא ניתן לבדוק כי אכן המוצע עומד בזכויות הבניה המותרות - יש לחשב את שטחי הבניה הקיים של דירת המבקש בלבד אשר לו הגדירה תוכנית 1142132 שטחי בניה.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 18.71 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, היות וקווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין למרות שהמוצע תואם את נספח הבינוי - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

ניהול מי נגר :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 6.3 : "לפחות 15% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית", לא הוצג חישוב ע"ג התוכנית - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2013/0424.04</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב"מ + ממ"ד + מרפסות + מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברהמי שי שמעון יוסף
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 9, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא
30138	185	לא
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ב115	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 2 קומות, מרתף וקומת רעפים המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 9, קרית משה, גוש : 30157 חלקה : 187.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.50 - מוצע תוספת מחסן בחזית הצפונית והורדת חדר מדרגות משותף כגישה למחסן.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצע סגירת מרפסת זיז בחזית צפונית ומרפסת גג בחזית הדרומית.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצע תוספת קומה ומרפסת זיז בחזית הדרומית.

קומה ג', מפלס +9.10 : מוצע שימוש בחלל רעפים הנוצר מהתוספת המוצעת בקומה ב'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח"

"הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 187, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתכנית :
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 11.06.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע מחסן שאינו עילי, להסיר סגירת מרפסות ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת,

התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 11.06.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע מחסן שאינו עילי, להסיר סגירת מרפסות ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי וסגירת מרפסת בחזית הצפונית בנוסף למאוסר בנספח הבינוי, סגירת המרפסת מאושרת היות ולשכן הצמוד אושרה סגירה דומה, התקבל אישור ר"צ למוצע וזאת בכדי לשמור על חזית אחידה, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה תוספת קומה בגובה שונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף גובה בניה)	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בהתאם למאושר בנספח הבינוי וסגירת מרפסת לשטח עיקרי בנוסף למאושר, סך השטחים המוצעים בבקשה הינם 118.23 מ"רץ עיקרי קיים : 83.20 מ"ר, סה"כ עיקרי : 201.43 מ"ר. עפ"י חו"ד משפטית ניתן לאשר תוספת בינוי בהתאם לחלק היחסי, החלק היחסי של המבקש הוא 90/17184, שטח החלקה הוא 35,730 מ"ר, $120\% = 42,876$ מ"ר, מותר למבקש לפי החלקה היחסי : 224.56 מ"ר - המוצע עומד במותר. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, הכל בהתאם לנספח הבינוי - כמותר. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.70 מ' בשונה מהמותר עפ"י נספח הבינוי בגובה של 2.50 מ', אך היות ולשכן הצמוד אושר תוספת קומה בגובה 2.70 מ' בהיתר 96/514.6 התקבל אישור ר"צ למוצע. חלל הרעפים מוצע ללא הגבהת המדלפות - כנדרש. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאושר בהיתר 96/514.7, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי.		

מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 13.99 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, הוצגה תוכנית צל, בהתאם להוראות תכנית מתאר ניתן לאשר מחסן הממוקם 1.5 מ' מתחת פני הקרקע, התוכנית תוקנה כנדרש וכעת המחסן מוצע כתת קרקע. במסגרת המחסן המוצע מוצע הורדת גרם חדר מדרגות משותף לקומת המרתף, שטח החדר מדרגות הינו 11.89 מ"ר. אישורי גורמים : שימור - אושר, שפי"ע - אושר, איכות הסביבה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו 3/4 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת :	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה, להציע מחסן שאינו מחסן עילי להשלים תנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי וסגירת מרפסת בחזית הצפונית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הסגירה מהבקשה ולסמן על הסגירה הקיימת "להריסה כתנאי לתחילת עבודות" שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בהתאם למאושר בנספח הבינוי וסגירת מרפסת לשטח עיקרי בנוסף למאושר, סך השטחים המוצעים בבקשה הינם 117.69 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת בשטח של 6.08 מ"ר, סה"כ שטח מוצע שניתן לאשר: 111.61 מ"ר, קיים: 83.20 מ"ר, סה"כ: 194.81 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר - המוצע חורג המותר, יש לצמצם את שטחי הבניה לשטחים המותרים. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.70 מ' בשונה מהמותר עפ"י נספח הבינוי בגובה של 2.50 מ' - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'. מחסן :		

קומת מרתף, מפלס 2.50-, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, הוצגה תוכנית צל, בהתאם להוראות תכנית מתאר ניתן לאשר מחסן הממוקם 1.5 מ' מתחת פני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולכן לא ניתן לאשרו - יש להציע מחסן תת קרקעי או להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות הסביבה - חסר, יש להשלים, חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להסיר את סגירת המרפסת המוצעת מהבקשה, להציע מחסן שאינו מחסן עילי להשלים תנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי וסגירת מרפסת בחזית הצפונית בנוסף למאושר	29/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנספח הבינוי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הסגירה מהבקשה ולסמן על הסגירה הקיימת "להריסה כתנאי לתחילת עבודות" שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בהתאם למאושר בנספח הבינוי וסגירת מרפסת לשטח עיקרי בנוסף למאושר, סך השטחים המוצעים בבקשה הינם 117.69 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת בשטח של 6.08 מ"ר, סה"כ שטח מוצע שניתן לאשר: 111.61 מ"ר, קיים: 83.20 מ"ר, סה"כ: 194.81 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר - המוצע חורג המותר, יש לצמצם את שטחי הבניה לשטחים המותרים. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.70 מ' בשונה מהמותר עפ"י נספח הבינוי בגובה של 2.50 מ' - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית: מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, הוצגה תוכנית צל, בהתאם להוראות תכנית מתאר ניתן לאשר מחסן הממוקם 1.5 מ' מתחת פני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולכן לא ניתן לאשרו - יש להציע מחסן תת קרקעי או להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות הסביבה - חסר, יש להשלים, חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : 115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי וסגירת מרפסת בחזית הצפונית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הסגירה מהבקשה ולסמן על הסגירה הקיימת "להריסה כתנאי לתחילת עבודות" מוצע בבקשה תוספת קומה בגובה שונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף גובה בניה)	26/05/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בהתאם למאוסר בנספח הבינוי וסגירת מרפסת לשטח עיקרי בנוסף למאוסר, סך השטחים המוצעים בבקשה הינם 117.69 מ"ר, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את סגירת המרפסת המוצעת בשטח של 6.08 מ"ר, סה"כ שטח מוצע שניתן לאשר : 111.61 מ"ר, קיים : 83.20 מ"ר, סה"כ : 194.81 מ"ר. בהתאם למדיניות מתחם גת חלוקת הזכויות נעשית בצורה שוויונית בכדי ליצור חזית אחידה, ולכן שטח כולל אפשרי לכל יחיד הוא 178.65 מ"ר - המוצע חורג המותר, יש לצמצם את שטחי הבניה לשטחים המותרים. מס' קומות : קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת בינוי על הגג ושימוש בחלל רעפים, הכל בהתאם לנספח הבינוי - כמותר. גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, גובה הקומה המוצעת היא 2.70 מ' בשונה מהמותר עפ"י נספח הבינוי בגובה של 2.50 מ' - יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת ל-2.50 מ'. חלל הרעפים מוצע ללא הגבהת המדלפות - כנדרש. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית מעל בינוי קיים מאוסר בהיתר 96/514.7, המרפסת מוצעת בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת זיז :		

קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 13.99 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצעת תוספת מחסן בתת הקרקע בשטח של 20.01 מ"ר במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין מחסן עד 20 מ"ר, הוצגה תוכנית צל, בהתאם להוראות תכנית מתאר ניתן לאשר מחסן הממוקם 1.5 מ' מתחת פני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולכן לא ניתן לאשרו - יש להציע מחסן תת קרקעי או להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. במסגרת המחסן המוצע מוצע הורדת גרם חדר מדרגות משותף לקומת המרתף, שטח החדר מדרגות הינו 11.89 מ"ר. אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, שפי"ע - אושר, איכות הסביבה - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו 3/4 חתימות דיירי הכניסה המוצעת - כנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, ניתן לאשר את הבינוי מכח תוכנית 115ב' ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב"ב בדבר תוספת בנייה בשונה	11/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

מהמאושר בנספח		
הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לתוכנית 115ב', סגירת מרפסת ומחסן, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 11.06.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להציע מחסן שאינו עילי, להסיר סגירת מרפסות ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2013/0966.10</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרשקוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

ישראל זנגויל 17 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	157	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2771	תחילת תוקף	30/07/1981			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
5/08/10	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 19.09.2022 בת.ב. 2013/966.07 ובו אושרו "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד", בהיתר זה אושרו תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות זיז בעמודה של המבקש במפלסים +7.15, +8.40, בשאר קומות הבניין הוצע מעטפת. בהמשך נעשה חידוש היתר בתאריך 03.12.2025.

- בתאריך 19.12.2016 בת.ב. 2013/966.00 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", אושר תוספת בניה ממ"ד ומחסן לדייר בעמודה הצמודה בחזית מזרחית.

-בתאריך 28.02.2022 בת.ב. 2013/966.04 ובו אושרו "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד", בהיתר זה אושרו תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות זיז לעמודה בחזית מערבית.

בתאריך 09.06.2025 בת.ב. 2013/966.05 ובו אושרו "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד", בהיתר זה אושר שימוש במעטפת מוצעת לתוספת בניה, ממ"ד ומרפסת זיזית, בעמודה הצמודה בחזית מזרחית.

בתאריך 28.11.2024 בת.ב. 2013/966.08 ובו אושרו "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד", בהיתר זה אושרו תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות זיז בעמודות הצמודות, בחזית מערבית וחזית מזרחית.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות, הכולל כניסה אחת ראשית לבניין מרח' זנגוויל.

הבניין משמש למגורים, ברח' זנגוויל 17, קריית יובל, גוש : 30412 חלקה : 157.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי וממ"ד במסגרת קווי הבניין בהתאם למעטפת מוצאת בהיתר מס' 2013/966.07.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה משלביות הביצוע – בניה שלא הינף אחד

שינוי מנספח הבינוי – ניווד שטח עיקרי לפיר בניין

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 157, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת קרקע בהתאמה מלאה למעטפת המוצעת בהיתר מס' 2013/966.07, יש להתאים את קו הבניין למפת מדידה ולתשריט, הושלמו תנאים טרם דיון. הריסות : בקומת הקרקע, מפלס +0.00 - בחזית מזרחית מצוי גג פנלית קיים ללא היתר, מבוקשת תוספת בניה במקום הפנלית הקיימת- יש להציג את הפנלית להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות. בנוסף בחזית צפונית מצויה סככה קיימת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציג את הסככה להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 11.09.2025, קווי הבניין סומנו עפ"י תב"ע מס' 2771 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- נדרש לתקן את קו הבניין בתוכנית בחזית צפונית בצד הממ"ד, בהתאם לתיק מידע ולתשריט. שטח בניה : שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות. הנספח בינוי מציע תוספת בנישה ובחזית מזרחית. בתוספת באזור הנישה מוצג שטח של כ 10.9 מ"ר המופיע כקיים- יש להוכיח היתר קיים או להציג בבקשה הנוכחית כמוצע. יצוין כי הבינוי הקיים תואם לנספח. בנוסף מוצע תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי במסגרת קווי הבניין, השינוי נוצר עקב תוספת ממ"ד בקונטור הנספח, יצוין כי המוצע תואם למעטפת מאושרת בהיתר מס' 2013/966.07. סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 27.05 מ"ר, סה"כ מוצע 21.11 מ"ר- המוצע עומד במותר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/10 תחילת תוקף : 24/11/1974 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2771 תחילת תוקף 30.07.1981, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תוכנית 2771 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 2771 חל נספח בינוי מס' 1 בהתאם לתוכנית מגרש מס' 4, שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשינוי לנספח הבינוי, כאמור בוצע הליך פרסום הקלה מנספח בינוי, וכן אושרה המעטפת המוצעת בהיתר מס' 2013/966.07 - אין מניעה לאשר. הריסות : בקומת הקרקע, מפלס +0.00 - בחזית מזרחית מצוי גג פנלית קיים ללא היתר, מבוקשת תוספת בניה במקום הפנלית הקיימת- יש להציג את הפנלית להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות. בנוסף בחזית צפונית מצויה סככה קיימת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציג את הסככה להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 11.09.2025, קווי הבניין סומנו עפ"י תב"ע מס' 2771 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- נדרש לתקן את קו הבניין בתוכנית בחזית צפונית בצד הממ"ד, בהתאם לתיק מידע ולתשריט. שטח בניה : שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות. הנספח בינוי מציע תוספת בנישה ובחזית מזרחית. בתוספת באזור הנישה מוצג שטח של כ 10.9 מ"ר המופיע כקיים- יש להוכיח היתר קיים או להציג בבקשה הנוכחית כמוצע. יצוין כי הבינוי הקיים תואם לנספח. בנוסף מוצע תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי במסגרת קווי הבניין, השינוי נוצר עקב תוספת ממ"ד בקונטור הנספח, יצוין כי המוצע תואם למעטפת מאושרת בהיתר מס' 2013/966.07. סה"כ מותר תוספת עפ"י תב"ע: 27.05 מ"ר, סה"כ מוצע 21.11 מ"ר- המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה לנספח בינוי בתוספת הקלה, ולמעטפת שאושרה בתיק מס' 2013/966.07, אין צורך בחתימות שכנים. אישורי גורמים : א.סביבה - אושר, שפ"ע – אושר, תברואה- אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת קרקע בהתאמה מלאה למעטפת המוצעת בהיתר מס' 2013/966.07, יש להתאים את קו הבניין בחזית צפונית בצד הממ"ד לתיק מידע ולתשריט, הושלמו תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות :		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/11/2025	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. הקלה משלביות הביצוע - בניה שלא הינף אחד שינוי מנספח הבינוי - ניווד שטח עיקרי לפיר 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	
9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת קרקע בהתאמה מלאה למעטפת המוצעת בהיתר מס' 2013/966.07, יש להתאים את קו הבניין למפת מדידה ולתשריט, הושלמו תנאים טרם דיון.

הריסות :

בקומת הקרקע, מפלס +0.00 - בחזית מזרחית מצוי גג פנלית קיים ללא היתר, מבוקשת תוספת בניה במקום הפנלית הקיימת- יש להציג את הפנלית להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות.

בנוסף בחזית צפונית מצויה סככה קיימת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציג את הסככה להריסה בתוכנית, ויהווה כתנאי לתחילת עבודות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 11.09.2025, קווי הבניין סומנו עפ"י תב"ע מס' 2771 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- נדרש לתקן את קו הבניין בתוכנית בחזית צפונית בצד הממ"ד, בהתאם לתיק מידע ולתשריט.

שטח בניה :

שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.

הנספח בינוי מציע תוספת בנישה ובחזית מזרחית. בתוספת באזור הנישה מוצג שטח של כ 10.9 מ"ר המופיע כקיים- יש להוכיח היתר קיים או להציג בבקשה הנוכחית כמוצע. יצוין כי הבינוי הקיים תואם לנספח.

בנוסף מוצע תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי במסגרת קווי הבניין, השינוי נוצר עקב תוספת ממ"ד בקונטור הנספח, יצוין כי המוצע תואם למעטפת מאושרת בהיתר מס' 2013/966.07.

סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 27.05 מ"ר, סה"כ מוצע 21.11 מ"ר- המוצע עומד במותר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1986/0673.03</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, תוספת קומת מגורים, חדר מחוזק, מרפסות גג, מחסן, מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולדברגר דן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

איסלנד 15, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3495	תחילת תוקף	11/06/1987	1	אזור מגורים מיוחד	4600
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973	א139	אזור מגורים 2 קומות	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 25.04.1990 בת.ב 1986/673.00 ובה אושר "תוספת לבניין מגורים קיים", בהיתר זה אושר תוספת שטח עיקרי, מרפסות ומחסן בחזית הצפונית עפ"י נספח בינוי.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים: בנין טורי עם כניסות פרטיות, בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד, ברח' איסלנד 15, גוש: 30435 חלקה: 36.

מצב מוצע:

קומת מסד, מפלס -2.50: מוצע תוספת מחסן, ופריצת פתח גישה למחסן מחזית מזרחית, וכן ירידת קירות למעטפת לדירה מס' 5 עבור התוספת המוצעת בקומת הקרקע, והכנת תוכנית צל למחסן עבור דירה מס' 5.

קומת קרקע, מפלס +0.70: מוצע תוספת בינוי מעל הירידת קירות בקומת המרתף, ומרפסת זיזית בחזית צפונית.

קומה א', מפלס +3.40: מוצע תוספת בינוי מעל הבינוי המוצע בקומת הקרקע, ופריצת פתח לחלון בחזית מערבית, והרחבת פתחי חלונות קיימים בחזית צפונית ובחזית מזרחית.

קומה ב', מפלס +5.50: מוצע תוספת קומה מעל הבית הקיים, הכוללת שטח עיקרי, חדר מחוזק ומרפסות גג בחזית צפונית ובחזית דרומית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה בשונה מנספח בינוי בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות מ 3 קומות ל 4 קומות"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג"

"הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%"

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה בדבר תוספת מרפסת מעבר לקווי בנין"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

"הקלה בעבור מרפסת זיז מעל 1.5%"

"הקלה מנספח בינוי שותק"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 36, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
מוצע בבקשה מחסן בקומת המסד, תוספת בינוי ומרפסת זיז בקומת הקרקע, תוספת בינוי בקומה א', ובניה על גג משותף-הבקשה מובאת לדחייה היות ותוספת השלמת 5% של קומת הגג לא עומדת בנדרש, נדרש להציג בינוי גושני אחיד, ולאחר מכן הבקשה תובא לאישור מנהל האגף. בנוסף, יש להסיר את מרפסת הזיז בקומת הקרקע מפלס +0.70, מאחר ואינה מובאת כצמד. הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק- נדרש להגיש חתימת שכן מדירה 5 על ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנ"ל תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה. הושלמו תנאים טרם דיון. תוספת קומה בגג : קומה ב', מפלס +5.50 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מכוח הקלות בלבד, במסגרת הבינוי על הגג מוצע 5% השלמת קומת גג, היות והבינוי המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי בהתאם ל 5% השלמת קומת גג-נדרש להציג בינוי גושני אחיד, ולאחר מכן הבקשה תובא לאישור מנהל האגף. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, ירידת קירות בחצר משותפת, ותוספת מחסן בקומת מרתף, הוגשו 6/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק- יש להגיש את חתימת השכן מדירה 5 עבור ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנעטף תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 : 5/09/02 תחילת תוקף : 10/08/1973 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3495 תחילת תוקף 11.06.1987, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תוכנית 3495 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, הקלה בגין תוספת קומה, הקלה מקווי בניין והקלות נוספות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע מרפסת זיזית בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קידמי- (ראה סעיף מרפסת זיז).	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכוח התב"ע ומכוח הקלות כמותיות, שטח המגרש הינו 1333 מ"ר, להלן פרוט השטחים : הרחבה עפ"י תב"ע בהתאם לשטחים מנספח בינוי : 36.9 מ"ר. 6% = 79.98 מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 10 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 33.33 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 8.33 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 66.65 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 16.66 מ"ר. סה"כ שטחים מתוך הקלות- 34.99 מ"ר. מוצע בבקשה : 20.77 מ"ר בתוספת המוצעת, 16.75 מ"ר תוספת בקומה הקיימת, ו-35.03 מ"ר תוספת בקומה המוצעת. תוספת קומה בגג : קומה ב', מפלס +5.50 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מכוח הקלות בלבד, במסגרת הבינוי על הגג מוצע 5% השלמת קומת גג, היות והבינוי המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי בהתאם ל 5% השלמת קומת גג-נדרש להציג בינוי גושני אחיד, ולאחר מכן הבקשה תובא לאישור מנהל האגף. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.50 : במסגרת הבינוי המוצע על הגג מוצע תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר + קירות במסגרת קווי הבניין המותרים. מחסן : מוצע תוספת מחסן בהתאם לנספח בינוי בקומת המסד בגודל של 20 מ"ר, בנספח הבינוי מוצע מחסן בגודל של 12 מ"ר, עפ"י תקנות תוכנית מתאר ניתן לאשר מחסן בגודל של 8% משטח הדירה הקיימת או 20 מ"ר בכפוף להקלה- למחסן הנ"ל פורסמה הקלה כנדרש- המוצע עומד במותר.		

מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.70 : מוצע תוספת מרפסת זיזית לא מקורה- בעומק של 2 מ', בגודל 7.59 מ"ר, בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י התקנות ניתן להציע חריגה למרווח הקידמי בשיעור של 2 מ' או 40% לפי הקטן מבניהם, המרווח בשיעור של 40% מהווה כ 3.38 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2 מ'- עומד בנדרש, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, והקלה בעבור מרפסת זיז בעומק של מעל 1.5 מ' – ההקלה בוצעה כנדרש. עפ"י מדיניות מהנדס העיר יש להציג מבקש נוסף בצמד או להסיר מהבקשה את המרפסת הנ"ל. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 46.17 מ"ר. שלביות ביצוע : "היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכוח הקלות כמותיות ומכוח התב"ע. בקומת המרתף מוצע ירידת קירות בדירה מס' 5 שאינה מצורפת לבקשה, עבור התוספת למבקש בקומת הקרקע. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, ירידת קירות בחצר משותפת, ותוספת מחסן בקומת מרתף, הוגשו 6/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק- יש להגיש את חתימת השכן מדירה 5 עבור ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנעטף תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה מחסן בקומת המסד, תוספת בינוי ומרפסת זיז בקומת הקרקע, תוספת בינוי בקומה א', ובניה על גג משותף- הבקשה מובאת לדחייה היות ותוספת השלמת 5% של קומת		

הגג לא עומדת בנדרש, נדרש להציג בינוי גושני אחד, ולאחר מכן הבקשה תובא לאישור מנהל האגף. בנוסף, יש להסיר את המרפסת הזיז בקומת הקרקע מפלס +0.70, מאחר ואינה מובאת כצמד. הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק- נדרש להגיש חתימת שכן מדירה 5 על ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנ"ל תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה. הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89.8.31 הקלה בשונה מנספח בינוי בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ 3 קומות ל 4 קומות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ על הגג הקלה בדבר השלמת קומת גג 5% הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר תוספת מרפסת מעבר לקווי בנין הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי הקלה בעבור מרפסת זיז מעל 1.5 % הקלה מנספח בינוי שותק	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה מחסן בקומת המסד, תוספת בינוי ומרפסת זיז בקומת הקרקע, תוספת בינוי בקומה א', ובניה על גג משותף- הבקשה מובאת לדחייה היות ותוספת השלמת 5% של קומת הגג לא עומדת בנדרש, נדרש להציג בינוי גושני אחיד, ולאחר מכן הבקשה תובא לאישור מנהל האגף. בנוסף, יש להסיר את מרפסת הזיז בקומת הקרקע מפלס +0.70, מאחר ואינה מובאת כצמד. הוגשו חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק- נדרש להגיש חתימת שכן מדירה 5 על ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנ"ל תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה. הושלמו תנאים טרם דיון.

תוספת קומה בגג :

קומה ב', מפלס +5.50 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מכוח הקלות בלבד, במסגרת הבינוי על הגג מוצע 5% השלמת קומת גג, היות והבינוי המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי בהתאם ל 5% השלמת קומת גג-נדרש להציג בינוי גושני אחיד, ולאחר מכן הבקשה תובא לאישור מנהל האגף.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, ירידת קירות בחצר משותפת, ותוספת מחסן בקומת מרתף, הוגשו 6/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק- יש להגיש את חתימת השכן מדירה 5 עבור ירידת קירות המעטפת, חתימת הדייר הנעטף תהווה תנאי לדיון בוועדה הבאה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0220.01</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטיינברג נטלי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

משה קול 68 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30337	308	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003	123א	אזור מגורים 2	3161

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות, עבור 9 יח"ד. סה"כ בחלקה קיימים 4 בניינים טיפוסיים עבור 36 יח"ד לפי נסח טאבו לפי היתר 01.1994/0632 לתוספת בנייה בבניין השכן בכתובת רח' משה קול 68 שיצא ב 2001

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 3 מרפסות זיז במידות 2 x 6 מ. עבור 3 דירות קיימות בחזית קדמית.

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 בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים.

התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בבית הכרם רח' משה קול 68 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 9 יח"ד. בחלקה נמצאים 4 בניינים עבור סה"כ 36 יח"ד. מבוקשת תוספת 3 מרפסות זיז במידות 2 x 6 מ. עבור 3 דירות קייות בחזית קדמית. תב"ע כפופה למתאר. בתוקף מ 2014

אזור מגורים 'ב אין נספח בינוי מפורט . ס.ס.ג קוי בניין, גובה ומס' קומות מרווחים הקלות בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים. חוות דעת עיצובית : מוצעת תוספת 3 מרפסות זיז במידות 2 x 6 מ. עבור 3 דירות קיימות בחזית קדמית. הוצגה תכנית צל. כמו כן אושרה מרפסת במידות זהות לדירה בקומה עליונה. אין מניעה לאשר מטעמים עיצוביים. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של דיירת מבניין מס' 64 בטענות על מטרדי הבנייה ופגיעה בפרטיות. לא נשקף קשר בין הבנייה המוצעת ודירת המתנגדת. מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות מאחר והבנייה מוצעת ראויה מבחינה תכנונית ועיצובית, לא תהא מניעה לאשרה בכפוף להתייחסות הועדה להתנגדות שהתקבלה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2005ה תחילת תוקף : 23/05/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 תכניות כפופות : 2005 ב , ה התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קוי בניין, גובה ומס' קומות מרווחים נספח בינוי קיימים נספחי מפלסי פיתוח בקני"מ 1/500 . לא קיים נספח בינוי מפורט. פרסום הקלות בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים. התקבלה התנגדות אחת קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/25/07 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	18/12/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 0 נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. בפועל 5 קומות לפי היתר מקורי 1994/0632 מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין התייחסות. לא מבוקשת תוספת יח"ד. מרפסות : מוצעת תוספת 3 מרפסות זיז במידות 2 x 6 מ. עבור 3 דירות קיימות בחזית קדמית. הוצגה תכנית צל. כמו כן אושרה מרפסת במידות זהות לדירה בקומה עליונה. אין מניעה לאשר מטעמים עיצוביים. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של דיירת מבניין מס' 64 בטענות על מטרדי הבנייה ופגיעה בפרטיות. לא נשקף קשר בין הבנייה המוצעת ודירת המתנגדת. מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים.	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
3	תשלום אגרת בניה
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בבית הכרם רח' משה קול 68

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 9 יח"ד. בחלקה נמצאים 4 בניינים עבור סה"כ 36 יח"ד.

מבוקשת

תוספת 3 מרפסות זיז במידות 2 x 6 מ. עבור 3 דירות קיימות בחזית קדמית.

תב"ע

כפופה למתאר. בתוקף מ 2014

אזור מגורים 'ב

אין נספח בינוי מפורט .

ס.ס.ג. קוי בניין, גובה ומס' קומות מרווחים

הקלות

בניית מרפסת בעומק 2.00 מ" מעבר ל- 1.5 מ" המותרים.

חוות דעת עיצובית :

מוצעת תוספת 3 מרפסות זיז במידות 2 x 6 מ. עבור 3 דירות קייות בחזית קדמית.

הוצגה תכנית צל. כמו כן אושרה מרפסת במידות זהות לדירה בקומה עליונה.

אין מניעה לאשר מטעמים עיצוביים.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת של דיירת מבניין מס' 64 בטענות על מטרדי הבנייה ופגיעה בפרטיות.

לא נשקף קשר בין הבנייה המוצעת ודירת המתנגדת. מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

מאחר והבנייה מוצעת ראויה מבחינה תכנונית ועיצובית, לא תהא מניעה לאשרה בכפוף להתייחסות הועדה להתנגדות שהתקבלה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1987/0207.06</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה, כוללת תוספת חדר מחוזק, מרפסת גג, הכשרת שטח מחסן,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קופרמן דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

קולומביה 12, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30435ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3495	תחילת תוקף	11/06/1987			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין טורי עם כניסות פרטיות, בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד בקומה, סה"כ 8 יח"ד, ברח' קולומביה 12, גוש : 30435 חלקה : 37.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.00, חזית מזרחית : מוצע הגדלת מחסן קיים בהתאם לקיים בשטח.

קומה א', מפלס +2.80 : מוצע הריסת מדרגות קיימות המשמשות כגישה לבית בחזית מערבית ובניית מדרגות חדשות, מוצע תקרת בטון למרפסת קיימת בחזית מזרחית, מוצע שינויים בפתחים.

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעת תוספת קומה הכוללת חדר מחוזה, שטח עיקרי ומרפסת גג בחזית הצפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מקו בנין אחורי בעבור הגדלת מחסן קיים להכשרה"

"הקלה מהוראות התוכנית בסעיף 9.3 בדבר הגדלת מחסן מעל 12 מ"ר"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר (התב"ע 3495 אושרה עד 31.8.89)"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.08.89"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ-3 קומות ל-4 קומות"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוזה על הגג"

"הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%"

"הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.01.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדות שהתקבלה ולעניין פרסום לבניה בשונה מנספח. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת בכדי שעורך הבקשה יציג חישוב עומסים ביחס לשיעור של 2% מסה תוך התייחסות לזכויות הגג האפשריות. וכן נדרש להוסיף לפחות מבקש אחד נוסף לבקשה וקבלת הסכה מפורשת מכל בעלי הגג לביצוע התוספת. לאחר השלמת הנ"ל הבקשה תישקל בכפוף לביצוע הליך פרסומי כנדרש. הוגשה חוו"ד מהנדס לעניין מסת הבניה והתקבל על כך אישור מנהל האגף, ישנו שכן נוסף המבקש בתיק 1987/207.8, התיק כעת בשלב פרסום לאחר פתיחת התיק. היות והשכן מגיש בקשה בתיק נפרד, לא נדרש לבצע הליך פרסומי, הכל בהתאם לאישור מנהל האגף. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי, פורסמו מס' הקלות לעניין המחסן - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. מחסן : לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי. אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות		

שהקבלה ולעניין פרסום על מחסן עילי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התנגדות לשימוש ברכוש משותף *לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים *להגדלת שטח מחסן על חשבונם *לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה. *פגיעה ביציבות המבנה. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : *3495 תחילת תוקף 11.06.1987, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת בכדי שעורך הבקשה יציג חישוב עומסים ביחס לשיעור של 2% מסה תוך התייחסות לזכויות הגג	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

האפשרויות. וכן נדרש להוסיף לפחות מבקש אחד נוסף לבקשה וקבלת הסכמה מפורשת מכל בעלי הגג לביצוע התוספת. לאחר השלמת הנ"ל הבקשה תישקל בכפוף לביצוע הליך פרסומי כנדרש. הוגשה חוו"ד מהנדס לעניין מסת הבניה והתקבל על כך אישור מנהל האגף, ישנו שכן נוסף המבקש בתיק 1987/207.8, התיק כעת בשלב פרסום לאחר פתיחת התיק. היות והשכן מגיש בקשה בתיק נפרד, לא נדרש לבצע הליך פרסומי, הכל בהתאם לאישור מנהל האגף. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי, פורסמו מס' הקלות לעניין המחסן - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצעות מדרגות פיתוח בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בחריגה מקו בניין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות חורגות בחלקן מקו הבניין, החלק החורג מקו הבניין עומד ב-1.5 מ' המותר - אין מניעה לאשר. חזית מזרחית: מוצע הגדלת מחסן קיים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מחסן) שטח בניה: השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח		

התב"ע, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים : 6% = 98.70 מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 41.125 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 82.25 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 20.56 מ"ר. בהתאם להחלטת הוועדה שהתקבלה בתאריך 16.07.2025 עורך הבקשה הגיש את כל הנדרש ותוספת הבינוי על הגג הכוללת 5% השלמת קומת גג אושרה ע"י מנהל האגף. סה"כ שטחי בניה מותרים : 43.14 מ"ר, עיקרי מוצע : 41.09 מ"ר - המוצע עומד בנדרש. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק על הגג, שטח החדר המוצע הוא 11.78 מ"ר. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה על גג הבית הקיים, שטח המרפסת המוצעת הוא 13.93 מ"ר. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית מזרחית - מוצע הגדלת מחסן קיים, ההגדלה המוצעת היא בהתאם לקיים בתשריט בית משותף ובהתאם לקיים בשטח, ההגדלה מוצעת בחריגה של כ- 2.38 מ' מקו הבניין בקיר ללא פתחים, עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים בחזית הצידית בלבד שישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בחריגה המותרת בקיר ללא פתחים, פורסמה הקלה בנדון. לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי. אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים -		

מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה ולעניין פרסום על מחסן עילי. שלביות ביצוע : "היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הוגשו 7/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק, שכן אחד מתנגד לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוזק, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדות שהתקבלה ולעניין פרסום לבניה בשונה מנספח. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התנגדות לשימוש ברכוש משותף *לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים *להגדלת שטח מחסן על חשבונם *לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה. *פגיעה ביציבות המבנה. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		

לדחות את ההכרעה ל- 30 יום, על מנת שעורך הבקשה יבצע ויציג חישוב ובחינת העומסים ביחס לשיעור של 2% מסה וזאת תוך התייחסות לזכויות לכל הבינוי האפשרי בגג. לאחר קבלת חישוב המסה במידה שאכן הבינוי יתאפשר, יש להוסיף לכל הפחות מבקש נוסף לבקשה וקבלת הסכמה ו/או אי הסכמה מפורשת מכל בעלי דירות הגג לביצוע תוספת זו. לאחר השלמת הנ"ל הבקשה תישקל בשנית בכפוף לביצוע הליך פרסומי כנדרש. יש להשלים את הנדרש אל מול הצוות המטפל, בתוך 30 יום מיום הפקת החלטה זו.	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להסיר את הבינוי המוצע בגג, לתקן את הבקשה כנדרש. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים :	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

6% = 98.70 מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 41.125 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 82.25 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 20.56 מ"ר. הבינוי המוצע בבקשה הוא מכח הקלות בלבד, היות ואין בינוי כלל הגג ומדובר בבניה שאינה צפופה, המוצע מהווה פגיעה חזותית ועפ"י הנחית מנהל האגף לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג, ניתן יהיה לבחון את הבקשה בשנית באם יצורפו שכנים נוספי לבקשה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק על הגג, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי על הגג לא ניתן לאשר את החדר המחוזק המוצע על הגג - יש להסיר את החדר מחוזק המוצע מהבקשה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 13.93 מ"ר, היות ולא לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצע - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית מזרחית - מוצע הגדלת מחסן קיים, ההגדלה המוצעת היא בהתאם לקיים בתשריט בית משותף ובהתאם לקיים בשטח, ההגדלה מוצעת בחריגה של כ- 2.38 מ' מקו הבניין, עפ"י תנקות ניתן לאשר חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים בחזית הצידית בלבד שישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בחריגה המותרת בקיר ללא פתחים אך מוצע בבקשה פתח במיקום שאינו עומד ב-10% המותרים בקיר עם פתחים וכן קיים כבר חלון למחסן - יש להציע אטימה לחלון הקיים בכדי שיעמוד בחריגה המותרת מכח תקנות. לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי,		

ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי. אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : *התנגדות לשימוש ברכוש משותף *לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים *להגדלת שטח מחסן על חשבונם *לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה. *פגיעה ביציבות המבנה. תגובת המחלקה : היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ההתנגדות לעניין הבינוי בגג המשותף אינה רלוונטית, לעניין ההתנגדות למחסן - יובא להכרעת הוועדה לאחר תיקון התכנית כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *3495 תחילת תוקף 11.06.1987, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3595 ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצעות מדרגות פיתוח בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות בחריגה מקו בניין בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות חורגות בחלקן מקו הבניין, החלק החורג מקו הבניין עומד ב-1.5 מ' המותר - אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצע הגדלת מחסן קיים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מחסן)	11/06/2025	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, שטח המגרש הינו 1645 מ"ר, להלן פרוט השטחים : 6% = 98.70 מ"ר, קיימים 8 דיירים בחלקה, סה"כ 12.33 מ"ר לכל דייר. 2.5% תוספת קומה = 41.125 מ"ר, קיים 4 דיירי גגות, סה"כ 10.28 מ"ר לכל דייר. 5% השלמת קומת גג : = 82.25 מ"ר, קיימים 4 דיירי גגות, סה"כ 20.56 מ"ר. הבינוי המוצע בבקשה הוא מכח הקלות בלבד, היות ואין בינוי כלל הגג ומדובר בבניה שאינה צפופה, המוצע מהווה פגיעה חזותית ועפ"י הנחית מנהל האגף לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג, ניתן יהיה לבחון את הבקשה בשנית באם יצורפו שכנים נוספי לבקשה. יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. חדר מחוזה : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזה על הגג, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי על הגג לא ניתן לאשר את החדר המחוזק המוצע על הגג - יש להסיר את החדר מחוזה המוצע מהבקשה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50 : מוצעות מרפסות גג על גג הבית הקיים, במסגרת קווי הבניין בשטח כולל של 13.93 מ"ר, היות ולא לאשר את הבינוי המוצע לא ניתן לאשר את המרפסת המוצע - יש להסיר את המרפסת המוצעת המבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית מזרחית - מוצע הגדלת מחסן קיים, ההגדלה המוצעת היא בהתאם לקיים בתשריט בית משותף ובהתאם לקיים בשטח, ההגדלה מוצעת בחריגה של כ- 2.38 מ' מקו הבניין, עפ"י תנקות ניתן לאשר חריגה מקו בניין בקיר ללא פתחים בחזית הצידית בלבד שישאר מרווח של 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע עומד בחריגה המותרת בקיר ללא פתחים אך מוצע בבקשה פתח במיקום שאינו עומד ב-10% המותרים בקיר עם פתחים וכן קיים כבר חלון למחסן - יש		

להציע אטימה לחלון הקיים בכדי שיעמוד בחריגה המותרת מכח תקנות. לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי. אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמות למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה. שלביות ביצוע: "היתרי הבניה יוצאו בשלבים בהגבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא", מוצע תוספת בינוי מכח הקלות כמותיות ולא מכח התב"ע, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הוגשו 7/8 חתימות שכנים במעמד פתיחת התיק, שכן אחד מתנגד לבקשה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, יש להסיר את הבינוי המוצע בגג ולתקן את הבקשה כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:		

*התנגדות לשימוש ברכוש משותף *לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים *להגדלת שטח מחסן על חשבונם *לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה. *פגיעה ביציבות המבנה. תגובת המחלקה : היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע ההתנגדות לעניין הבינוי בגג המשותף אינה רלוונטית, לעניין ההתנגדות למחסן - יובא להכרעת הוועדה לאחר תיקון התכנית כנדרש. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בנין אחורי בעבור הגדלת מחסן קיים להכשרה. הקלת מהוראות התכנית סעיף 9.3 בדבר הגדלת מחסן מעל 12 מ"ר. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר (התב"ע 3495 אושרה עד 31.8.89) הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31.8.89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ3 קומות ל4 קומות. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג. הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%. הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד	28/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מקו בנין אחורי בעבור הגדלת מחסן קיים להכשרה הקלה מהוראות התוכנית סעיף 9.3 בדבר הגדלת מחסן מעל 12 מ"ר	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן עד 20 מ"ר (התב"ע 3495 אושרה עד 31.8.89)		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה ע 31.8.89		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות הבניה נותרות, מ3 קומות ל4 קומות		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה		
הקלה בדבר תוספת חדר מחוץ על הגג		
הקלה בדבר השלמת קומת גג 5%		
הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף **מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג וחדר מחוץ, הגדלת מחסן קיים, הריסה ובניה של מדרגות גישה לבית, הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדות שהתקבלה ולעניין פרסום לבניה בשונה מנספח.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה", וזאת בכדי שעורך

הבקשה יציג חישוב עומסים ביחס לשיעור של 2% מסה תוך התייחסות לזכויות הגג האפשריות.
וכן נדרש להוסיף לפחות מבקש אחד נוסף לבקשה וקבלת הסכה מפורשת מכל בעלי הגג לביצוע התוספת.

לאחר השלמת הנ"ל הבקשה תישקל בכפוף לביצוע הליך פרסומי כנדרש.

הוגשה חוו"ד מהנדס לעניין מסת הבניה והתקבל על כך אישור מנהל האגף,

ישנו שכן נוסף המבקש בתיק 1987/207.8, התיק כעת בשלב פרסום לאחר פתיחת התיק.

היות והשכן מגיש בקשה בתיק נפרד, לא נדרש לבצע הליך פרסומי, הכל בהתאם לאישור מנהל האגף.

נספח בינוי :

בתב"ע 3495 חל נספח מס' 1 ו-2, נספחים אלו שותקים (מחייבים), מוצע בבקשה הגדלת מחסן קיים בשונה מנספח הבינוי, פורסמו מס' הקלות לעניין המחסן - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין בניה בשונה מנספח שותק.

מחסן :

לעניין מחסן עילי, עפ"י הוראות תוכנית המתאר המחסן צריך להיות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע, המחסן המוצע אינו עומד בהוראה זו אך היות ומאושר מחסן בקומה זו בהיתר המקורי, ומדובר בהגדלת מחסן קיים והכשרת המצב הקיים בשטח, ניתן לשקול על אישור מחסן זה בכפוף לביצוע פרסום הקלה לעניין מחסן עילי.

אך היות והתקבלה התנגדות לבקשה הכוללת התנגדות למחסן עצמו ובמסגרת ההתנגדות הוגש חיתוך מתשריט בית משותף ניתן לראות כי המידות המאושרות בהיתר המקורי אינן תואמת למידות בתשריט הבית המשותף וההתנגדות כוללת התנגדות על חוסר ההתאמה ועל שימוש בזכויות בניה שאינן של מבקשים - מובא להכרעת הוועדה לעניין המחסן המוצע ביחס להתנגדות שהקבלה ולעניין פרסום על מחסן עילי.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

*התנגדות לשימוש ברכוש משותף

*לשימוש בזכויות המשותפות לכלל הדיירים

*להגדלת שטח מחסן על חשבונם

*לחדר מחוזק המוצע - מעוניינים בממ"ד כעמודה.

*פגיעה ביציבות המבנה.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1989/0467.03</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד הכשרת מצב קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	כהן שור אברהם
עורך הבקשה	חיון מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

שמואל הנביא 44, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' שמואל הנביא 44, גוש : 30091 חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +3.90, חזית דרומית : מוצע השלמת קומה קיימת הכוללת ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לבינוי בחריגה מקו בניין צידי"

"הקלה לבינוי בחריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת"

"מרפסת בעומק 1.20 מעל דרך"

"6% הקלה"

"הקלה לבינוי בחריגה מקו בניין בהתאם למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת"

"ממ"ד בחריגה מקו בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.01.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום לבקשה, הושלמו תנאים טרם דיון.
	הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין חו"ד שימור ולעניין ההתנגדות שהתקבלה :
	לעניין חו"ד שימור והבינוי החורג מקו בניין :
	חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין, החריגה הקיימת הינה של כ-1 מ', עפ"י טענת עורך הבקשה ובהתאם למייל שהתקבל ממח' השימור קווי הבניין נקבעו לאחר בינוי המבנה המקורי, ומאחר ומדובר במבנה היסטורי מח' השימור מתנגדת לאטימת הפתחים הקיימים - מובא להכרעת הועדה לעניין החריגה בחזית המזרחית וחו"ד מח'

השימור. עוד יצויין כי הבינוי מוצע במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 86/829. לעניין ההתגדרות שהתקבלה, הוגשה התנגדות בפתיחת הבקשה, כעת, בפרסום החוזר לא התקבלו כלל התנגדויות לבקשה, מהות ההתנגדות הינה: *”אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון” - מובא להכרעת הוועדה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ”י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע”י המח’ למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ”י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ’, עפ”י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין, החריגה הקיימת הינה של כ-1 מ’, עפ”י טענת עורך הבקשה ובהתאם למייל שהתקבל ממח’ השימור קווי הבניין נקבעו לאחר בינוי המבנה המקורי, ומאחר ומדובר במבנה היסטורי מח’ השימור מתנגדת לאטימת הפתחים הקיימים - מובא להכרעת הוועדה לעניין החריגה בחזית המזרחית וחוו”ד מח’ השימור. עוד יצויין כי הבינוי מוצע במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 86/829. התנגדויות : עפ”י נתוני המערכת לבקשה הנ”ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *”אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון”.		
חוות דעת תכנונית מס’ תכנית שחלה בחלקה : ג30091 תחילת תוקף :	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *מתאר 62, אזור מגורים 2 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.07.2025 והוחלט "לדחות במתוכנת המוצעת" היות ונדרש לבצע פרסום לבקשה ולהשלים אישור מח' איכות סביבה לתיק, כעת, בוצע פרסום כנדרש והושלם אישור מח' איכות הסביבה לבקשה. תום מועד להתנגדויות בתאריך 11.11.25 ולא התקבלו התנגדויות, קיימת התנגדות אחת מהפרסום הראשון בשלב פתיחת הבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין, החריגה הקיימת הינה של כ-1 מ', עפ"י טענת עורך הבקשה ובהתאם למייל שהתקבל ממח' השימור קווי הבניין נקבעו לאחר בינוי המבנה המקורי, ומאחר ומדובר במבנה היסטורי מח' השימור מתנגדת לאטימת הפתחים הקיימים - מובא להכרעת הוועדה לעניין החריגה בחזית המזרחית וחוו"ד מח' השימור. עוד יצוין כי הבינוי מוצע במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 86/829. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים)		

ממ"ד : קומה א', מפלס +3.80, חזית מזרחית : מוצע תוספת חדר מחוזק בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, בוצע פרסום כנדרש. מרפסת זיו : קומה א', מפלס +3.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיו לא מקורה כמרפסת על דרך, המרפסת מוצעת בעומק של 1.1 מ' בהתאם לקיים בשטח, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד, ניתן להוסיף יח"ד בתנאי : (1) ששטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות בחלקה. מוצע : תוספת יח"ד אחת, שטח הדירה: 43.5 מ"ר + ממ"ד, והושלמו חתימת שכנים. מס' קומות : עפ"י מתאר : מותר 4 קומות, קיים : (בהיתר) 3 קומות, מוצע : השלמת קומה קיימת, שימוש במעטפת מאושרת - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מוצעת תוספת בניה בגובה כולל של +8.10 מ', עפ"י המתאר אין הגבלה בגובה הבניה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש 66% הסכמות שכנים, הומצאו 5/6 חתימות שכנים, 83%.		

שכנה אחת מתנגדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שימור - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום לבקשה, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון". מובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדות שהתקבלה		
הקלה לבינוי בחריגה מקו בניין צידי הקלה לבינוי בחריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת מרפסת בעומק 1.20 מעל דרך 6% הקלה הקלה לבינוי בחריגה מקו בניין בהתאם למותר עפ"י תנקות סטיה ניכרת ממ"ד בחריגה מקו בניין	26/08/2025	הכנת נוסח פרסום
	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: אך נדרש לבצע פרסום לבקשה, ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. מוצע שימוש במעטפת עם חלון קיימת מאושרת בהיתר 86/829, השימוש מהווה חריגה יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות, ע"ב המציא הבהרה ממח' השימור כי לא ניתן לאטום את החלון הקיים מבחינה שימורית - מובא להכרעת הוועדה אם ניתן להשתמש במעטפת קיימת בחריגה מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.80, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין חריג מקו בניין לצורך ממ"ד.		

אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים התחיי, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : ***אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : אך נדרש לבצע פרסום לבקשה, ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה.	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. מוצע שימוש במעטפת עם חלון קיימת מאושרת בהיתר 86/829, השימוש מהווה חריגה יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות, ע"ב המציא הבהרה ממח' השימור כי לא ניתן לאטום את החלון הקיים מבחינה שימורית - מובא להכרעת הוועדה אם ניתן להשתמש במעטפת קיימת בחריגה מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.80, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין לצורך ממ"ד. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - חסר, יש להשלים התחיי, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית :		

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". 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 : 30091ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *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 מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	29/06/2025	חוות דעת תכנונית

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. מוצע שימוש במעטפת עם חלון קיימת מאושרת בהיתר 86/829, השימוש מהווה חריגה יותר מ-10% המותרים עפ"י תקנות, ע"ב המציא הבהרה ממח' השימור כי לא ניתן לאטום את החלון הקיים מבחינה שימורית - מובא להכרעת הוועדה אם ניתן להשתמש במעטפת קיימת בחריגה מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין. שטח בניה : מותר עפ"י 62 : 93%, שטח המגרש הינו 506 מ"ר, סה"כ 470.58 מ"ר. קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 399.39 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול : 71.19 מ"ר. 1% חלקה פנתית עפ"י תיק מידע : 5.06 מ"ר. 6% : שטח החלקה 506, 6% = 30.36 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול כולל הקלות : 106.61 מ"ר. חישוב חלק יחסי : (שטחים אלו מכח מתאר ללא הקלות) חלק יחסי : חלקה #200f: #x200f: #x200f: מותר : חלק 1 45.77 מ"ר 55.58 מ"ר 11.81% 2 49.50 מ"ר 62.99 מ"ר 13.39% 3 19.52 מ"ר 24.09 מ"ר 5.1% 4 53.16 מ"ר 87.08 מ"ר 18.5% 5 77.34 מ"ר 111.16 מ"ר 23.62% 6 170.64 מ"ר 129.68 מ"ר 27.56%		

כעת מוצעת תוספת לתת חלקה מס' 5, תוספת של 43.49 מ"ר עיקרי, סה"כ קיים + מוצע לת"ח 5 : 111.16 מ"ר, מותר 111.16 מ"ר. שטח קיים בהיתרים : 67.67 מ"ר, מוצע : 43.49 מ"ר, סה"כ : 111.16 מ"ר - עומד במותר. ש.שרות : מוצע בבקשה מרפסות שרות בעומק של 1.5 מ' ובשטח המותר עפ"י תוכנית המתאר למרפסות שרות, סה"כ שטח המרפסות ל- 2 יח"ד 21.11 מ"ר - עומד במותר. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע ובקומה א' בקונטור הבניין הקיים ממ"ד : קומה א', מפלס +3.80, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור הבניה הקיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-73 ס"מ בקיר ללא פתחים ו-38 ס"מ בקיר עם פתחים, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים וחריגה המשאירה 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, המוצע עומד בחריגה המותרת מכח תקנות, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה בגין חריג מקו בניין לצורך ממ"ד. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כמרפסת על דרך, המרפסת מוצעת בעומק של 1.1 מ' בהתאם לקיים בשטח, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסת מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד, ניתן להוסיף יח"ד בתנאי : (1) ששטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות בחלקה. מוצע : תוספת יח"ד אחת, שטח הדירה : 43.5 מ"ר + ממ"ד, והושלמו חתימת שכנים. מס' קומות :		

עפ"י מתאר: מותר 4 קומות, קיים: (בהיתר) 3 קומות, מוצע: השלמת קומה קיימת, שימוש במעטפת מאושרת - אין מניעה לאשר. גובה בניה: מוצעת תוספת בניה בגובה כולל של 8.10 + מ', עפ"י המתאר אין הגבלה בגובה הבניה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: תוספת יח"ד, נדרש 66% הסכמות שכנים, הומצאו 5/6 חתימות שכנים, 83%. שכנה אחת מתנגדת. אישורי גורמים: איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שימור - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש אך נדרש לבצע פרסום לבקשה ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
	08/05/2024	דיון בועדת משנה

החלטת הוועדה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: - נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע. - לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קווי בניין : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה : נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד :		: לדחות במתכונת המוצעת

יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. אישור יגורמים : איכות סביבה - חסר, שפי"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". 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 : ג30091 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 2 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה : מותר עפ"י 62 : 93%, שטח המגרש הינו 506 מ"ר, סה"כ 470.58 מ"ר. נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש.		

מרפסת זיז : קומה ב', מפלס 3.90+, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי של כ-7.20 מ', עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד, ניתן להוסיף יח"ד בתנאי : (1) ששטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות בחלקה. מוצע : תוספת יח"ד אחת, שטח הדירה: 55 מ"ר + ממ"ד, והושלמו חתימת שכנים, יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש 66% הסכמות שכנים, הומצאו 5/6 חתימות שכנים, 83%. שכנה אחת מתנגדת. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, שימור - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור		

העניין בנדון". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע. - לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קווי בניין : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה : נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בנין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". 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.		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה :

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הוכח יתרת זכויות בחלקה, התוכנית תוקנה כנדרש, בוצע פרסום לבקשה, הושלמו תנאים טרם דיון.

הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין חו"ד שימור ולעניין ההתנגדות שהתקבלה :

לעניין חו"ד שימור והבינוי החורג מקו בניין :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין, החריגה הקיימת הינה של כ-1 מ', עפ"י טענת עורך הבקשה ובהתאם למייל שהתקבל ממח' השימור קווי הבניין נקבעו לאחר בינוי המבנה המקורי, ומאחר ומדובר במבנה היסטורי מח' השימור מתנגדת לאטימת הפתחים הקיימים - מובא להכרעת הועדה לעניין החריגה בחזית המזרחית וחו"ד מח' השימור.

עוד יצויין כי הבינוי מוצע במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 86/829.

לעניין ההתנגדות שהתקבלה, הוגשה התנגדות בפתיחת הבקשה, כעת, בפרסום החוזר לא התקבלו כלל התנגדויות לבקשה, מהות ההתנגדות הינה : *אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון" - מובא להכרעת הועדה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו

עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין, החריגה הקיימת הינה של כ-1 מ', עפ"י טענת עורך הבקשה ובהתאם למייל שהתקבל ממח' השימור קווי הבניין נקבעו לאחר בינוי המבנה המקורי, ומאחר ומדובר במבנה היסטורי מח' השימור מתנגדת לאטימת הפתחים הקיימים - מובא להכרעת הוועדה לעניין החריגה בחזית המזרחית וחוו"ד מח' השימור.

עוד יצויין כי הבינוי מוצע במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 86/829.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

*"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון".

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2023/0102.02</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בורלא ישראל
עורך הבקשה	מר רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	אשראן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	60

כתובת האתר

אולסבנגר 114 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30407	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30407	תחילת תוקף	16/07/1959	6	אזור מגורים 6	2288
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

קיים מבנה בן 4 כניסות ו-8 קומות מעל קומת מקלט.

עבור דירה בקומה התחתונה מוצע ממ"ד.

מאחר וישנה מרפסת שרות מוצע שטח עיקרי לקשר בין הממ"ד לדירה.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מוצע ממ"ד לדירה, כאשר במקום פורסמה להפקדה תכנית לפינוי בינוי. מובא להכרעת הוועדה, האם ניתן להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית להחרגה מתכנית מופקדת. התקבלה חו"ד של מר אמי ארבל מנהל אגף תכנון כדלקמן: "לאור העובדה שלא ידוע מתי יבוצע הפרויקט, יהיה ניתן לבנות ממדים. אבל לאור העובדה שהתכנית בסמכות מחוזית ויש לה מעמד של תכנית מופקדת צריך לקבל את אישור המחוזית" התקבלה התנגדות אחת בשם חברת "פיתוח א.א יזום תבונה וחדשנות בע"מ", חברה זו הגישה את תכנית 829440 עבור פינוי בינוי ברחוב אולסווגר 111-115 עבור פרויקט פינוי בינוי במתחם. לטענתם מאחר והתכנית הופקדה לא ניתן לקבל היתר בניה במתחם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30407 ג' תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 6 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה תכניות כפופות: 5/08/03 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה		
נספח בינוי		
לא קיים נספח בינוי מפורט בחלקה הנדונה		
קווי בניין		
קווי הבניין סומנו בתיק המידע לפי קווי בניין מתכנית המתאר 62.		
המוצע נמצא בתוך קווי הבניין.		
מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי מאחר ומדובר במרפסת שרות הנמצאת בין הדירה לממ"ד המוצע. סך השטח : 2.12 מ"ר המוצע ע"ח שטח של 6% הקלה . מאחר ולפי התקנות החדשות בעניין הממ"דים- מכח "חרבות ברזל" ניתן לקבל מבואה לממ"ד בשטח שרות עד 5 מ"ר, כך שאין מניעה להציע את כל מרפסת השרות- כשטח שרות עבור מבואה לממ"ד ובכך להמנע מהוספת שטח עיקרי ופרסום ההקלה הנ"ל. סך שטח כל המרפסת הוא 3.00 מ"ר לערך, אין מניעה לאשר כמבואה. סוכם עם ע"ב שהיא תשנה את המבואה לשטח שרות ע"ח מבואה לממ"ד כמותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 9.00 מ"ר נטו+ קירות= 13.86 מ"ר סה"כ. אין מניעה לאשר את המוצע. כיום עקב התקנות החדשות ניתן להציע ממ"ד גדול יותר הכולל חדר רחצה. אין מניעה לאשר- כרוך ביידוע השכנים- באם יוחלט לאחר הוועדה להגדיל זאת. ממדים מוצע ממ"ד בסימטריה לממ"ד שמוצע בתיק מקביל עבור השכן הצמוד בכניסה.		

אין מניעה לאשר בכפוף למה שנכתב לעיל, ובאם ירצה המבקש להגדיל את הממ"ד - ניתן יהיה לעשות זאת בכפוף לתקנות וליידוע השכנים וכמובן בכפוף לממ"ד בתיק המקביל שישב בסימטריה לממ"ד זה. כמו"כ תכניות הצל יגדלו בהתאמה. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף		

נדרשות חתימות של 1/3 מהשכנים שמתוכם לפחות 2/3 מהעמודה של הממ"ד. החתימות נבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה מתאריך 30/10/2025 התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 04/09/2025 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : החברה היזמית שמתכננת פינוי בינוי באזור הגישה התנגדות ולפיה היא הפקידה תכנית פינוי בינוי בוועדה המחוזית ולכן לא ניתן להמשיך בבקשה להיתר בבניין זה . מעבר לכך- החברה טוענת כי הבניין הנ"ל מיועד להריסה בתכנית פינוי בינוי שהגישה. תגובת האגף : לפי בדיקה באתר של מינהל התכנון אכן התכנית הנ"ל פורסמה להפקדה, וע"כ לכאורה לא ניתן להתקדם בבקשה להיתר עד להחרגה של הבקשה הספציפית הזו ע"י הוועדה המחוזית. בהתייעצות עם מר אמי ארבל מנהל אגף תכנון הובהר כי אכן מאחר ומדובר בבניית ממ"ד החיוני להצלת חיים, הרי שיש סיבה בגינה ניתן להחריג את המוצע. חוות דעת אדריכלית מוצע ממ"ד לדירה, כאשר במקום פורסמה להפקדה תכנית לפינוי בינוי.		

המבקש הציע שטח עיקרי כאשר ניתן להציע כשטח מבואה לממ"ד.		
הקלה מהוראות התוכנית בדבר תוספת 6% משטח המגרש לזכויות הבניה המותרות בתב"ע	09/09/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מוצע ממ"ד לדירה, כאשר במקום פורסמה להפקדה תכנית לפינוי בינוי.

מובא להכרעת הוועדה , האם ניתן להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית להחרגה מתכנית מופקדת.

התקבלה חו"ד של מר אמי ארבל מנהל אגף תכנון כדלקמן :

"לאור העובדה שלא ידוע מתי יבוצע הפרויקט, יהיה ניתן לבנות ממדים.

אבל לאור העובדה שהתכנית בסמכות מחוזית ויש לה מעמד של תכנית

מופקדת צריך לקבל את אישור המחוזית"

התקבלה התנגדות אחת בשם חברת "פיתוח א.א יזום תבונה וחדשנות בע"מ", חברה זו הגישה את תכנית 829440 עבור פינוי בינוי ברחוב אולסווגר 115-111 עבור פרויקט פינוי בינוי במתחם. לטענתם מאחר והתכנית הופקדה לא ניתן לקבל היתר בניה במתחם.

סדר יום לועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2013/0928.06</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים, ממ"ד, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בית תפילה
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"ד, ממ"מ, מרפסות ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פינק משה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 7, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4098	אזור מגורים 1..	
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	98	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 29/05/2025 תיק בניין מספר: 2013/0928.04

סך שטח תוספת השטח העירי המאושר בבקשה 38,34 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות ב 2 כניסות + בית מדרש.

מוצעת הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים

כולל תוספת שטח עיקרי , ממ"דים , מרפסות, ריצוף חצר, מחסן . לפי המפרט :

קומת קרקע תחתונה :

תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת למעלה

מחסן לדירה הקיימת למעלה

תוספת שטח עיקרי לבית מדרש לפי נספח הבינוי

ממ"מ לבית מדרש

קומה 'א' :

תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת

ממ"ד

ריצוף קרקע

קומה 'ב' :

תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת

ממ"ד

מרפסת זיז

קומה 'ג' :

-תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת

-ממ"ד

-ריצוף גג

הבקשה מהווה תוספת קומה חלקית

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

חריגה מקווי הבנין עבור בניית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון

שינויים בפתחים

הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין

הקלה עבור בניית מחסן בשטח של 8% משטח הדירה

הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד

ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים.

התקבלו 2 התנגדויות

מידע קודם

	מתאריך	
	05/01/2026	הכנת המלצה

בבית וגן רח' ברויאר 7 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות + בית מדרש בן 2 כניסות מוצע: הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי, ממ"דים, מרפסות, ריצוף חצר, מחסן תב"ע נקודתית מפורטת כפופה למתאר. אזור מגורים מיוחד נספח בינוי שותק. בתוקף מ 1999 ס.ס.ג. אין הקלות: - חריגה מקווי הבנין עבור בניית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון - שינויים בפתחים -הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין -הקלה עבור בניית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר -הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד -ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים הסכמות ותימוכין קנייניים: הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים.	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התקבלו 2 התנגדויות המלצת האגף : לדחות במתכונת ולבצע משלוח הודעות לתכנית המתוקנת במפלס 2.85- מבוקשת תוספת שטחים בקומה חדשה עבור משי' פינק, לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע תחתונה לדירה הקיימת למעלה המוצעת בהקלה בשטח כמחסה ואינו מסופח לדירה זו . תקנון תב"ע מגדיר שטח התוספת כשטח שירות, כאשר במקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי עבורו מהווה סטייה נכרת בשטחי הבניה. - מבוקש מחסן מעבר למותר בתב"ע, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , מאחר שהוראות תכנית 5007 הגידרו במפורש זכויות בשטח עיקרי ושירות ע"כ לא ניתן לאשר שטח נוסף. - תוספת שטח עיקרי בקומת גג לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – התקבל אישור מה"ע. - תיקון הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה. יש להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במלואו, למעט 5% השלמת קומת גג לכך ניתן אישור מנהל האגף. לאחר התיקונים כאמור יש לבצע משלוח הודעות בחלקה. התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות : 1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש. 2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות. כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות. ההתנגדויות תיבחנה בשנית לאחר הגשת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5007 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 2 תכניות כפופות : 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי תב"ע 5007 : קיים נספח בינוי מס' 2 שותק (מחייב), מוצעת הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי , ממ"דים , מרפסות, ריצוף חצר, מחסן . עם שינויים בנספח הבינוי כדלקמו קומת קרקע תחתונה : תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת למעלה מוצעת בהקלה במקום שטח הרחבת מקלט ציבורי . תקנון תב"ע מגדיר שטח	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

התוספת כשטח שירות, שבמקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור שטח עיקרי עבור התוספת המוצעת. -מחסן לדירה הקיימת למעלה – כנ"ל -ממ"מ לבית מדרש - מוצע בהקלה קומה י'א -ממ"ד - מוצע ממ"ד תקני בהקלה. x200f- #x200f#x200e #x200e# הקיימת - תואם לנספח בינוי -ריצוף קרקע קומה י'ב: -תוספת שטח עיקרי לדירה הקיימת – תואם לנספח בינוי -ממ"ד - מוצע ממ"ד תקני בהקלה. -מרפסת זיז - מועתקת לחזית צפונית של התוספת בהקלה קומה י'ג: -ממ"ד - מוצע ממ"ד תקני בהקלה. -ריצוף גג קומת גג: - תוספת שטח עיקרי לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע. -ריצוף גג פרסום הקלות - חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון שינויים בפתחים הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים		

שטח בניה : שטח עיקרי מותר : 382 מ"ר, מוצע : 159,42 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, לכן ניתן לאשר תוספות שטח עיקרי בקומות 'א', 'ב', 'ג' וגג (כאמור תוספת 5% - אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף. לתוספת שטח עיקרי בתת קרקע בסך 45,72 מ"ר בשטח המיועד להרחבת מקלט ציבורי בניגוד לנספח הבינוי לא הוצג מקור הזכויות. שטח שירות מותר בתת קרקע : 93 מ"ר, כולל מחסה (מקלט) 67 מ"ר , מחסן 26 מ"ר. מוצע : 63,14 מ"ר לטבת ממ"דים בנוסף לזכויות לפי תב"ע - אין מניעה לאשר. לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , כי הוגדרו במפורש זכויות בשטח עיקרי ושירות. הרחבת דירת גג : מוצעת בהקלה בנוסף לזכויות לפי נספח הבינוי. התקבל אישור מנהל האגף . אין מניעה לאשר. מרחבים מוגנים : מוצעים ממ"דים וממ"מ תקניים בחזית צפונית בחריגה מקונטור הבניין פורסמה הקלה בהתאם. אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : מוצעת העתקת מרפסת זיז לחזית דרומית של התוספת בהקלה . אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(2)(1) : במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, מוצע ריצוף בשטח גג חלקי בקומות 'ג ו'ג. פורסמה הקלה משלבויות ביצוע. אין מניעה לאשר. אישורי גורמים – תנאים לדיון : בוצעו התנגדויות : 1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש. 2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות. כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות. לכאורה מאחר ולא ניתן לאשר ההרחבה והמחסן המוצעים לדון בהתנגדות מתייטר. לכן מתבקשת הועדה להכריע האם לדון בהתנגדויות שהתקבלו בהתחשב בחומרת הטענות. הדבר ייבחן לאחר קבלת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות.		
חריגה מקווי הבנין עבור בניית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		שינויים בפתחים
		הקלה עבור תוספת 5% השלמות גג בחריגה מקו בנין
		הקלה עבור בניית מחסן בשטח של 8% משטח הדירה
		הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד
		ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	הצהרת עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' ברויאר 7

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות בן 11 יח"ד קיימות + בית מדרש בן 2 כניסות

מוצע :

הרחבת 3 דירות קיימות ובית מדרש השייכים ל 2 בעלים כולל תוספת שטח עיקרי , ממ"דים , מרפסות, ריצוף חצר, מחסן

תב"ע

נקודתית מפורטת כפופה למתאר.

אזור מגורים מיוחד

נספח בינוי שותק .

בתוקף מ 1999

ס.ס.ג. אין

הקלות :

- חריגה מקווי הבנין עבור בנית ממ"ד וממ"מ - מרחבי מיגון

- שינויים בפתחים

-הקלה עבור תוספת 5% השלמת גג בחריגה מקו בנין

-הקלה עבור בנית מחסן בשטח של 8% משטח הדיר

-הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד

-ניוד שטח מרפסות מאושר עבור מרפסות וריצוף חצר מוצעים

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 11 מתוך 12 בעלים.

התקבלו 2 התנגדויות

המלצת האגף : לדחות במתכונת ולבצע משלוח הודעות לתכנית המתוקנת

במפלס 2.85- מבוקשת תוספת שטחים בקומה חדשה עבור משי' פינק, לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע תחתונה לדירה הקיימת למעלה המוצעת בהקלה בשטח כמחסה ואינו מסופח לדירה זו . תקנון תב"ע מגדיר שטח התוספת כשטח שירות, כאשר במקומו מוצע שטח עיקרי בסך 45,72 מ"ר. לא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי עבורו מהווה סטייה נכרת בשטחי הבניה.

- מבוקש מחסן מעבר למותר בתב"ע, לא ניתן לאשר מחסן בשטח 8% משטח הדירה בהקלה מנספח הבינוי המחייב , מאחר שהוראות תכנית 5007 הגידרו במפורש זכויות בשטח עיקרי ושירות ע"כ לא ניתן לאשר שטח נוסף.

- תוספת שטח עיקרי בקומת גג לפי נספח בינוי + תוספת 5% בהקלה – התקבל אישור מה"ע.

- תיקון הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.

יש להתאים את הבקשה לנספח הבינוי במלואו, למעט 5% השלמת קומת גג לכך ניתן אישור מנהל האגף.

לאחר התיקונים כאמור יש לבצע משלוח הודעות בחלקה.

התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות:

1. התקבלה התנגדות שכן אחד לשימוש בשטח משותף להרחבת דירה ומחסן המבקש.
 2. התקבלה התנגדות גבאי בית הכנסת הקיים בשטח מקלט ציבורי בקומת קרקע תחתונה. נטען כי הבנייה המבוקשת במפלס זה בשטח משותף תפגע בתפקוד בית הכנסת ע"י פלישה לשטחו, חסימת חלונות.
- כ"כ נטען על פגיעה אפשרית בקונסטרוקציות המבנה עקב התוספות המבוקשות.

ההתנגדויות תיבחנה בשנית לאחר הגשת תכנית מתוקנת ויידוע בעלי הזכויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2015/0722.06</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד לדירה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרשקוביץ רחל רייזל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

עץ הדר 101, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	132	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
14195	תחילת תוקף	07/07/2012			
14195	תחילת תוקף	07/07/2012	1	מגורים ג	2595
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
30102ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

מוצעים 2 ממ"דים בעמודה – מעטפת וממ"ד בפועל עבור דירות קיימות במבנה קיים.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה

את ההקלות להלן : קווי בניין הממ"ד מוצע מחוץ לקווי הבניין נשאר מעבר לדיירי הבניין לא פורסמה הקלה לחריגת הממ"ד מעבר לקווי הבניין. כמו"כ מאחר והממ"ד אינו מופיע בנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי. וכן- השטח עבור הממ"ד לא מופיע בטבלת השטחים ע"כ יש לבקש הקלה לבניית ממ"ד על ע"ב לפרסם את כל הני"ל. ממדים מוצע ממ"ד לדירה קיימת אחת מתוך בלוק, ע"ב מציינת כי בדירה הסמוכה מהכניסה הצמודה מוצע ממ"ד בתיק מקביל, לא מציינת באיזה תיק מדובר. כמו"כ ע"ב מציעה תכנית צל לממ"דים לדירות נוספות, לא ברור לפי איזה פרמטר ההחלטה למי לתת תכנית צל ולמי לא, מה גם שלדירה הצמודה בכניסה לא מוצעת כלל תכנית צל. ראשית- לעניין תכנית הצל יש לתת תכנית צל לכניסה הקיימת ולשתי הכניסות הצמודות, ולכן יש להציג בתכניות את הכניסה הקיימת ושתי הצמודות לה. שנית- לעניין תכנון מיקום הממ"ד- הממ"ד המוצע וכן הממ"דים לתכנית צל מוצעים ע"ג מדרגות קיימות בחלקה ופיתוחי שטח קיימים כל אלו מוצגים בתב"ע, ולא נדרש להרוס אותם, כך שע"ב לא יכולה להתעלם מקיומם ולהציע ממ"דים שדורסים את כל הקיים בלי לתת את הדעת על כך ובלי למצוא מיקום חילופי או פתרון אחר עבורם וכן – בלי ליידע את השכנים על כך, לא נערך פרסום אלא נשלחו הודעות בלבד כך שאין ספק שלא כל השכנים מודעים לתכנית המתקמת. מעבר לזה- לא התקבלה חתימת הדייר בקומת הקרקע- משפחת כהן לעניין המעטפת המוצעת לו וחוסמת את חלונות דירתו. מר כהן במצב כזה אמור להיות חלק מהמבקשים ולחתום על הבקשה- נדרש לצרף אותו לבקשה כמו בפתיחת התיק. ע"כ מובא לוועדה גם לצורך הוספת מבקש למעטפת: יוסף ואילנה כהן, ת.ז. - ע"ב יצרף למערכת לאחר הוועדה.	תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מיקום הממ"ד- אכן נראה שזהו המיקום היחיד האפשרי עבור דירות אלו, כיוון שיש להן 2 חזיתות בלבד, ורק בחזית זו ניתן למקם ממ"ד בלי לחסום את המעבר. לכן לא נדרשת תכנית צל לכלל המבנה מאחר וקו המגרש מצטמצם בהמשך ולא בטוח שמה שנכון לדירות אלו יהיה נכון גם לדירות בהמשך, ולכן כל היתר יבחן לגופו. ע"ב שמה קו אדום מסביב לממ"ד הסמוך שלכאורה מבוקש בהיתר אחר, יש להסיר את הקו בכדי שלא לגרום לבלבול בין התיקים. תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בכניסה. הוגשו חתימות, אף יותר מהכניסה נבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק. על ע"ב להבהיר שיש לפחות 1/3 מהכניסה, ולהציג מי מתוך חתימות אלו מהווים שכנים מהכניסה. התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן : שכן המתגורר בדירה מעל טוען כי הבניה תזיק לדירה שבבעלותם, תשנה את צביון השכונה ותביא לריבוי דיירים, כמו כן הבניה המוצעת כאן יכולה להרוס להם את המרפסת. שכנה נוספת אומרת כי היא מתגוררת בדירת קרקע, לא ברור מדבריה באיזו כניסה, והיא מתנגדת לבנית ממ"ד בתוך החצר שלה, מאחר והממ"ד יסגור לה את הדירה יקרה אותה לכביש הראשי ויביא לה רעש וטינופת. היא מתנגדת גם למרפסת מכל מיני סיבות רק שלא מוצעת כאן מרפסת. תגובת המחלקה : לשכן המתגורר מעל ישנה מרפסת זיז, והוא חושש שהיא תהרס במהלך הבניה . השכנה בקומת הקרקע, לא ברור באיזו כניסה היא גרה כך שלא		

ניתן להתייחס לדבריה באופן ספציפי מאחר ומדובר בחצר משותפת לכלל הדיירים ומשעה שהדייר קיבל את הסכמת שליש השכנים כפי שהחוק מחייב לא תוכל עוד השכנה לעמוד בדרכו מבחינה קניינית. התיק מובא לוועדה להכרעה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים, מאחר ומדובר בשכנים המתגוררים מעל הדירה ובכניסה אחרת, כפי שהומלץ בתיק המקביל בו מוגשת בקשה דומה והתנגדויות דומות. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14195 תחילת תוקף : 07/07/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 5/04/05 , 5/04/01 , 3809 , 3319 , 209593 , 1232 התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר קומות גובה בניה מירבי מספר יחידות דיור שלבי ביצוע בינוי תוספת הקומה	17/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, לא מופיע בו תוספת ממ"דים המוצעת. כמו כן לא מופיע בתכנית ממ"ד לדירות. מוצע ממ"ד שלא מופיע בתב"ע. מוצע במקביל לממ"ד זהה שמוצע בתיק מקביל. קווי בניין הממ"ד מוצע מחוץ לקווי הבניין נשאר מעבר לדיירי הבניין לא פורסמה הקלה לחריגת הממ"ד מעבר לקווי הבניין. כמו"כ מאחר והממ"ד אינו מופיע בנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי. וכן- השטח עבור הממ"ד לא מופיע בטבלת השטחים ע"כ יש לבקש הקלה לבניית ממ"ד על ע"ב לפרסם את כל הני"ל. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: לא מוצעים שטחי בניה עיקריים. שטחי שרות: ע"ב מציעה ממ"ד בשטח של 9.10 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 13.25 מ"ר, עומד במותר. ממדים מוצע ממ"ד לדירה קיימת אחת מתוך בלוק, ע"ב מציינת כי בדירה הסמוכה מהכניסה הצמודה מוצע ממ"ד בתיק מקביל, לא מציינת באיזה תיק מדובר. כמו"כ ע"ב מציעה תכנית צל לממ"דים לדירות נוספות, לא ברור לפי איזה פרמטר ההחלטה למי לתת תכנית צל ולמי לא, מה גם שלדירה הצמודה בכניסה לא מוצעת כלל תכנית צל. ראשית- לעניין תכנית הצל יש לתת תכנית צל לכניסה הקיימת ולשתי הכניסות הצמודות, ולכן יש להציג בתכניות את הכניסה הקיימת ושתי הצמודות לה. שנית- לעניין תכנון מיקום הממ"ד- הממ"ד המוצע וכן הממ"דים לתכנית צל מוצעים ע"ג מדרגות קיימות בחלקה ופיתוחי שטח קיימים כל אלו מוצגים בתב"ע, ולא נדרש להרוס אותם, כך שע"ב לא יכולה להתעלם מקיומם ולהציע ממ"דים שדורסים את כל הקיים בלי לתת את הדעת על כך ובלי למצוא מיקום חילופי או פתרון אחר עבורם וכן – בלי ליידע את השכנים על כך, לא נערך פרסום אלא נשלחו הודעות בלבד כך שאין ספק שלא כל השכנים מודעים לתכנית המתקמת. מעבר לזה- לא התקבלה חתימת הדייר בקומת הקרקע- משפחת כהן לעניין המעטפת המוצעת לו וחוסמת את חלונות דירתו. מר כהן במצב כזה אמור להיות חלק מהמבקשים ולחתום על הבקשה- נדרש לצרף אותו לבקשה כמו בפתיחת התיק. ע"כ מובא לוועדה גם לצורך הוספת מבקש למעטפת: יוסף ואילנה כהן, ת.ז. - ע"ב יצרף למערכת לאחר הוועדה.		

מיקום הממ"ד - אכן נראה שזהו המיקום היחיד האפשרי עבור דירות אלו, כיוון שיש להן 2 חזיתות בלבד, ורק בחזית זו ניתן למקם ממ"ד בלי לחסום את המעבר. לכן לא נדרשת תכנית צל לכלל המבנה מאחר וקו המגרש מצטמצם בהמשך ולא בטוח שמה שנכון לדירות אלו יהיה נכון גם לדירות בהמשך, ולכן כל היתר יבחן לגופו. ע"ב שמה קו אדום מסביב לממ"ד הסמוך שלכאורה מבוקש בהיתר אחר, יש להסיר את הקו בכדי שלא לגרום לבלבול בין התיקים. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בכניסה.		

הוגשו חתימות, אף יותר מהכניסה נבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק. על ע"ב להבהיר שיש לפחות 1/3 מהכניסה, ולהציג מי מתוך חתימות אלו מהווים שכנים מהכניסה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 06/07/2025 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן : שכן המתגורר בדירה מעל טוען כי הבניה תזיק לדירה שבבעלותם, תשנה את צביון השכונה ותביא לריבוי דיירים, כמו כן הבניה המוצעת כאן יכולה להרוס להם את המרפסת. שכנה נוספת אומרת כי היא מתגוררת בדירת קרקע, לא ברור מדבריה באיזו כניסה, והיא מתנגדת לבנית ממ"ד בתוך החצר שלה, מאחר והממ"ד יסגור לה את הדירה יקרה אותה לכביש הראשי ויביא לה רעש וטינופת. היא מתנגדת גם למרפסת מכל מיני סיבות רק שלא מוצעת כאן מרפסת. תגובת המחלקה : לשכן המתגורר מעל ישנה מרפסת זיז, והוא חושש שהיא תהרס במהלך הבניה . השכנה בקומת הקרקע, לא ברור באיזו כניסה היא גרה כך שלא ניתן להתייחס לדבריה באופן ספציפי מאחר ומדובר בחצר משותפת לכלל הדיירים ומשעה שהדייר קיבל את הסכמת שליש השכנים כפי שהחוק מחייב לא תוכל עוד השכנה לעמוד בדרכו מבחינה קניינית.		

התיק מובא לוועדה להכרעה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים, מאחר ומדובר בשכנים המתגוררים מעל הדירה ובכניסה אחרת, כפי שהומלץ בתיק המקביל בו מוגשת בקשה דומה והתנגדויות דומות. חוות דעת אדריכלית הוגשה בקשה לממ"ד יש לתקן את הבקשה כפי שהוצג בפירוט בחוות דעת לעיל+ תיקון תכנית צל הוועדה תכריע האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לצורך שמיעת טענותיהם.		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

את ההקלות להלן :

קווי בניין

הממ"ד מוצע מחוץ לקווי הבניין

נשאר מעבר לדיירי הבניין

לא פורסמה הקלה לחריגת הממ"ד מעבר לקווי הבניין.

כמו"כ מאחר והממ"ד אינו מופיע בנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי.

וכן- השטח עבור הממ"ד לא מופיע בטבלת השטחים ע"כ יש לבקש הקלה לבניית ממ"ד

על ע"ב לפרסם את כל הנ"ל.

ממדים

מוצע ממ"ד לדירה קיימת אחת מתוך בלוק, ע"ב מציינת כי בדירה הסמוכה מהכניסה הצמודה מוצע ממ"ד בתיק מקביל, לא מציינת באיזה תיק מדובר.

כמו"כ ע"ב מציעה תכנית צל לממ"דים לדירות נוספות, לא ברור לפי איזה פרמטר ההחלטה למי לתת תכנית צל ולמי לא, מה גם שלדירה הצמודה בכניסה לא מוצעת כלל תכנית צל.

ראשית- לעניין תכנית הצל יש לתת תכנית צל לכניסה הקיימת ולשתי הכניסות הצמודות, ולכן יש להציג בתכניות את הכניסה הקיימת ושתי הצמודות לה.

שנית- לעניין תכנון מיקום הממ"ד- הממ"ד המוצע וכן הממ"דים לתכנית צל מוצעים ע"ג מדרגות קיימות בחלקה ופיתוחי שטח קיימים כל אלו מוצגים בתב"ע, ולא נדרש להרוס אותם, כך שע"ב לא יכולה להתעלם מקיומם ולהציע ממ"דים שדורסים את כל הקיים בלי לתת את הדעת על כך ובלי למצוא מיקום חילופי או פתרון אחר עבורם וכן – בלי ליידע את השכנים על כך, לא נערך פרסום אלא נשלחו הודעות בלבד כך שאין ספק שלא כל השכנים מודעים לתכנית המתקמת.

מעבר לזה- לא התקבלה חתימת הדייר בקומת הקרקע- משפחת כהן לעניין המעטפת המוצעת לו וחוסמת את חלונות דירתו.

מר כהן במצב כזה אמור להיות חלק מהמבקשים ולחתום על הבקשה- נדרש לצרף אותו לבקשה כמו בפתיחת התיק.

ע"כ מובא לוועדה גם לצורך הוספת מבקש למעטפת : יוסף ואילנה כהן, ת.ז. - ע"ב יצרף למערכת לאחר הוועדה.

מיקום הממ"ד- אכן נראה שזהו המיקום היחיד האפשרי עבור דירות אלו, כיוון שיש להן 2 חזיתות בלבד, ורק בחזית זו ניתן למקם ממ"ד בלי לחסום את המעבר.

לכן לא נדרשת תכנית צל לכלל המבנה מאחר וקו המגרש מצטמצם בהמשך ולא בטוח שמה שנכון לדירות אלו יהיה נכון גם לדירות בהמשך, ולכן כל היתר יבחן לגופו.

ע"ב שמה קו אדום מסביב לממ"ד הסמוך שלכאורה מבוקש בהיתר אחר, יש להסיר את הקו בכדי

שלא לגרום לבלבול בין התיקים.

תימוכין קניינים בשטח משותף

נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בכניסה.

הוגשו חתימות, אף יותר מהכניסה נבדקו במעמד פתיחת התיק בדסק.

על ע"ב להבהיר שיש לפחות 1/3 מהכניסה, ולהציג מי מתוך חתימות אלו מהווים שכנים מהכניסה.

התנגדויות

הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן :

שכן המתגורר בדירה מעל טוען כי הבניה תזיק לדירה שבבעלותם, תשנה את צביון השכונה ותביא לריבוי דיירים, כמו כן הבניה המוצעת כאן יכולה להרוס להם את המרפסת.

שכנה נוספת אומרת כי היא מתגוררת בדירת קרקע, לא ברור מדבריה באיזו כניסה, והיא מתנגדת לבנית ממ"ד בתוך החצר שלה, מאחר והממ"ד יסגור לה את הדירה יקרה אותה לכביש הראשי ויביא לה רעש וטינופת.

היא מתנגדת גם למרפסת מכל מיני סיבות רק שלא מוצעת כאן מרפסת.

תגובת המחלקה :

לשכן המתגורר מעל ישנה מרפסת זיז, והוא חושש שהיא תהרס במהלך הבניה .

השכנה בקומת הקרקע, לא ברור באיזו כניסה היא גרה כך שלא ניתן להתייחס לדבריה באופן ספציפי מאחר ומדובר בחצר משותפת לכלל הדיירים ומשעה שהדייר קיבל את הסכמת שליש השכנים כפי שהחוק מחייב לא תוכל עוד השכנה לעמוד בדרכו מבחינה קניינית.

התיק מובא לוועדה להכרעה האם נדרש לזמן את המבקשים והמתנגדים, מאחר ומדובר בשכנים המתגוררים מעל הדירה ובכניסה אחרת, כפי שהומלץ בתיק המקביל בו מוגשת בקשה דומה והתנגדויות דומות.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2025/0220.00</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

משה קול 68 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30337	308	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996	123	אזור מגורים 2	644
2005ח	תחילת תוקף	05/07/2014	11	מגורים ב	3121

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות, עבור 9 יח"ד. סה"כ בחלקה קיימים 4 בניינים טיפוסיים עבור 36 יח"ד לפי נסח טאבו"י לפי היתר 01.1994/0632 לתוספת בנייה בבניין השכן בכתובת רח' משה קול 68 שיצא ב 2001. סך השטח העירי המאושר : 64,439 מ"ר בכל החלקה.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה עליונה במפלס +18,36 ע"ח תוספת דירת גג 5%

ותוספת מרפסת זיו במידות 2 x 6 מ. בחזית קדמית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

בניה בשונה מנספח לצורך השלמת דירת גג ובניית מרפסת.

בניית מרפסת בעומק 2.00 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים בחזית קדמית בתוך קווי הבניין.

התקבלו 5 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים בבית הכרם רח' משה קול 68 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 9 יח"ד. בחלקה נמצאים 4 בניינים עבור סה"כ 36 יח"ד. מבוקשת הרחבת דירה עליונה ע"ח תוספת דירת גג 5% ומרפסת זיז בחזית קדמית. יש אישור מה"ע תב"ע כפופה למתאר. בתוקף מ 2014 אזור מגורים 'ב

אין נספח בינוי מפורט . ס.ס.נ קוי בניין, גובה ומס' קומות מרווחים הקלות בניה בשונה מנספח לצורך השלמת דירת גג ובניית מרפסת. בניית מרפסת בעומק 2.00 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים בחזית קדמית בתוך קווי הבניין. התקבלו 5 התנגדויות טענות המתנגדים : - מבקשים ארכה נוספת ע"מ להבין מהות הבקשה והשפעתה למתחם בן 4 בניינים -למרפסות -לבנייה בגג משותף -הצללת חצר ע"י מרפסות -ירידת ערך נכסים עקב בליטת מרפסות המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות מאחר והבנייה מוצעת בשטח המרפסת המוצמדת לדירת המבקש, לא תהא מניעה לאשר בתנאים בהתאם לאישור מהנדס העיר שהתקבל ותיאום עיצובי. לציין כי 4 בניינים הקיימים בחלקה תוכננו כלל ללא מרפסות זיז. בבקשה מס' 2025/0220.01 מוצעות 3 מרפסות זיז ותכנית צל בנוסף למרפסת המבוקשת בהיתר זה. לכן ניתן לאשר בכפוף לתיאום עיצובי.. התקבל אישור מנהל אגף לתוספת 5% השלמת גג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : n2005	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 05/07/2014 ייעוד הקרקע : מגורים ב תכניות כפופות : 2005 ב , ה התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קוי בניין, גובה ומס' קומות מרווחים נספח בינוי קיימים נספחי מפלסי פיתוח בקנ"מ 1/500 . לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 12/03/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 0 נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. בפועל 5 קומות לפי היתר מקורי 1994/0632 גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור		

מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין התייחסות. לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 33,5 מ"ר – תוספת ע"ח 5% להרחבת דירת גג. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : $3728,4 = 120\%$ מ"ר. נוצרה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר בהיתר 1994/0632.01 כאשר אושרו 3964,4 מ"ר . כאמור התוספת מוצעת ע"ח 5% להרחבת דירת גג , שניתן לאשר בנוסף לאחוזי בנייה קיימים. לציין כי ב 24/11/25 התקבל אישור מה"ע להרחבת דירת גג. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים התנגדויות התקבלו 5 התנגדויות טענות המתנגדים : מבקשים ארכה נוספת ע"מ להבין מהות הבקשה והשפעתה למתחם בן 4 בניינים למרפסות לבנייה בגג משותף הצללת חצר ע"י מרפסות ירידת ערך נכסים עקב בליטת מרפסות תימוכין קניינים בשטח משותף		

לדירת המבקש הצמודות השטחים כדלקמן : מרפסת לא מקורה 44,6 מ"ר חנייה מקורה 24,5 מ"ר מחסן 8,4 מ"ר. הבנייה מבוקשת בשטח גג מוצמד לדירה. לא התקבלו הסכמות פוזיטיביות לבקשה. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
בניה בשונה מנספח לצורך השלמת דירת גג ובניית מרפסת. בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"מ מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים בחזית קדמית בתוך קווי הבניין.	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 להיטל סלילה	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בבית הכרם רח' משה קול 68

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 9 יח"ד. בחלקה נמצאים 4 בניינים עבור סה"כ 36 יח"ד.

מבוקשת

הרחבת דירה עליונה ע"ח תוספת דירת גג 5% ומרפסת זיז בחזית קדמית. יש אישור מה"ע

תב"ע

כפופה למתאר. בתוקף מ 2014

אזור מגורים 'ב

אין נספח בינוי מפורט .

ס.ס.נ קוי בניין, גובה ומס' קומות מרווחים

הקלות

בניה בשונה מנספח לצורך השלמת דירת גג ובניית מרפסת.

בניית מרפסת בעומק 2.00 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים בחזית קדמית בתוך קווי הבניין.

התקבלו 5 התנגדויות טענות המתנגדים :

- מבקשים ארכה נוספת ע"מ להבין מהות הבקשה והשפעתה למתחם בן 4 בניינים

-למרפסות

-לבנייה בגג משותף

-הצללת חצר ע"י מרפסות

-ירידת ערך נכסים עקב בליטת מרפסות

המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

מאחר והבנייה מוצעת בשטח המרפסת המוצמדת לדירת המבקש, לא תהא מניעה לאשר בתנאים בהתאם לאישור מהנדס העיר שהתקבל ותיאום עיצובי.

לציין כי 4 בניינים הקיימים בחלקה תוכננו כלל ללא מרפסות זיז. בבקשה מס' 2025/0220.01 מוצעות 3 מרפסות זיז ותכנית צל בנוסף למרפסת המבוקשת בהיתר זה. לכן ניתן לאשר בכפוף לתיאום עיצובי..

התקבל אישור מנהל אגף לתוספת 5% השלמת גג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>1975/0456.02</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ל3 דירות בקומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלהרר בן שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	54

כתובת האתר

אולסבנגר 115 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1624	תחילת תוקף	16/11/1972			
2923	תחילת תוקף	10/03/1983			
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023			
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023			
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023			
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 4 כניסות בן 8 קומות וקומת מקלט המשמש למגורים ברח' אולסוונגר 115, קרית יובל, גוש : 30407 חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס 10.88-, חזית דרומית : מוצע תוספת 3 ממ"דים הכולל מבואה והכשרת מרפסת שרות כעיקרי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות התוכנית בדבר תוספת 6% מזכויות הבניה המותרות בתב"ע"

"הקלה מקו בנין בגין תוספת ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המוצע בבקשה תוספת 3 עמודות ממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה היות ו :
	הממ"ד המוצע אינו מקובל,
	יש להציע תוכנית מקובלת ולבצע משלוח הודעות לתוכנית הצל המתוקנת,
	בנוסף, יש בחלקה תוכנית לפינוי בינוי טרם מתן תוקף ולא ניתן לאשר בינוי בחלקה.

דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה בתיק 23/102.1 המציע תוספת ממ"ד גם בגבולות תוכנית 829440, ניתן להפנות את התיק לוועדה המחוזית לקבלת חו"ד בנושא, אך היות ובבקשה מוצע גם תוספת שטח עיקרי והממ"ד המוצע אינו מקובל חזותי התיק כעת מובא לדחיה במתכונת המוצעת. שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה, לא ניתן להציע הקלות כמותיות היות וישנה תוכנית טרם מתן תוקף לפינוי בינוי, לא ניתן לאשר בינוי עיקרי בחלקה כלל - יש להסיר את השטח העיקרי המוצע מהבקשה. ממ"ד : קומת הקרקע, מפלס 10.88-, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ', המוצע לכאורה עומד במותר, אך הממ"ד המוצע כולל מבואת ממ"ד בשטח של 4.90 מ"ר וכן אינו מקובל חזותית כלל היות ומוצע כל עמודה כיחידנית בפני עצמה - יש להציע כל 2 עמודות ממ"ד צמודות ולהציע תוכנית צל למוצע כנדרש. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, היות ומיקום הממ"ד לא מקובל חתימות שכנים לא נבדקו - יש להגיש חתימות שכנים בהתאם לתוכנית המתוקנת שתוגש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית :		

המוצע בבקשה תוספת 3 עמודות ממ"ד, הממ"ד המוצע אינו מקובל, יש להציע תוכנית מקובלת ולבצע משלוח הודעות לתוכנית הצל המתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 829440 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : *829440 תוכנית לפינוי בינוי, כעת בשלב פרסום טרם מתן תוקף, נידונה בוועדה המחוזית למתן תוקף בתאריך 09.09.2025. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה בתיק 23/102.1 המציע תוספת ממ"ד גם בגבולות תוכנית 829440, ניתן להפנות את התיק לוועדה המחוזית לקבלת חו"ד בנושא, אך היות ובבקשה מוצע גם תוספת שטח עיקרי והממ"ד המוצע אינו מקובל חזותי התיק כעת מובא לדחיה במתכונת המוצעת.	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

להלן הבחינה : סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, עפ"י תיק המידע לא ניתן לספק מידע עד לביטולה או אישורה של תוכנית 532788. ע"ב הציג ע"ג התוכנית קווי בניין מכח תוכנית מתאר : חזית דרומית : מוצע תוספת 3 ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה, לא ניתן להציע הקלות כמותיות היות וישנה תוכנית טרם מתן תוקף לפינוי בינוי, לא ניתן לאשר בינוי עיקרי בחלקה כלל - יש להסיר את השטח העיקרי המוצע מהבקשה. ממ"ד : קומת הקרקע, מפלס 10.88-, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ', המוצע לכאורה עומד במותר, אך הממ"ד המוצע כולל מבואת ממ"ד בשטח של 4.90 מ"ר וכן אינו מקובל חזותית כלל היות ומוצע כל עמודה כיחידנית בפני עצמה - יש להציע כל 2 עמודות ממ"ד צמודות ולהציע תוכנית צל למוצע כנדרש. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, היות ומיקום הממ"ד לא מקובל חתימות שכנים לא נבדקו - יש להגיש חתימות שכנים בהתאם לתוכנית המתוקנת שתוגש. תנאים טרם דיון :		

איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תוספת 3 עמודות ממ"ד, הממ"ד המוצע אינו מקובל, יש להציע תוכנית מקובלת ולבצע משלוח הודעות לתוכנית הצל המתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התוכנית בדבר תוספת 6% מזכויות הבניה המותרות בתב"ע הקלה מקו בנין בגין תוספת ממ"ד	30/09/2025	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור מח' שפ"ע	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה תוספת 3 עמודות ממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה היות ו :

הממ"ד המוצע אינו מקובל,

יש להציע תוכנית מקובלת ולבצע משלוח הודעות לתוכנית הצל המתוקנת,

בנוסף, יש בחלקה תוכנית לפינוי בינוי טרם מתן תוקף ולא ניתן לאשר בינוי בחלקה.

דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תוכנית טרם מתן תוקף להתחדשות עירונית, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, אף לא לממ"ד.

בהתאם לחו"ד שהתקבלה בתיק 23/102.1 המציע תוספת ממ"ד גם בגבולות תוכנית 829440, ניתן להפנות את התיק לוועדה המחוזית לקבלת חו"ד בנושא, אך היות ובבקשה מוצע גם תוספת שטח עיקרי והממ"ד המוצע אינו מקובל חזותי התיק כעת מובא לדחיה במתכונת המוצעת.

שטח בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה, לא ניתן להציע הקלות כמותיות היות וישנה תוכנית טרם מתן תוקף לפינוי בינוי, לא ניתן לאשר בינוי עיקרי בחלקה כלל - יש להסיר את השטח העיקרי המוצע מהבקשה.

ממ"ד :

קומת הקרקע, מפלס 10.88-, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן להציע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ', המוצע לכאורה עומד במותר, אך הממ"ד המוצע כולל מבואת ממ"ד בשטח של 4.90 מ"ר וכן אינו מקובל חזותית כלל היות ומוצע כל עמודה כיחידנית בפני עצמה - יש להציע כל 2 עמודות ממ"ד צמודות ולהציע תוכנית צל למוצע כנדרש.

תימוכין קניינים :

נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, היות ומיקום הממ"ד לא מקובל חתימות שכנים לא נבדקו - יש להגיש חתימות שכנים בהתאם לתוכנית המתוקנת שתוגש.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר.

חוות דעת תכנונית :

המוצע בבקשה תוספת 3 עמודות ממ"ד, הממ"ד המוצע אינו מקובל, יש להציע תוכנית מקובלת

ולבצע משלוח הודעות לתוכנית הצל המתוקנת, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 14/01/2026 - כה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/2
מספר בקשה	<u>2024/0540.00</u>
מספר סידורי	<u>84</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יחידת דיור ע"פ תיקון 155+ סגירת מרפסות בהתאם להוראות תב"ע 1998ב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת בצרי חיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן סולי
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הכפיר 103, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30457	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מלחה מבקשים פיצול דירה קימת וכן סגירת מרפסות קיימות מכוח התבע.

לדירה ניתן היתר בניה בת.ב 1992.10

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת לעניין זה שכאשר בעל הדירה קנה את הנכס שיפץ והזיק למתנגד המתוגרר בדירה הצפונית הצמוד למבקש .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור

אישור שפ"ע : התקבל אישור

הסדרי תנועה : אושר מיום 16.7.2025 אך האישור כולל התיחסות לתעשיה ואין תוכנית מאושרת במערכת ולכן יש לקבל יאוושר חוזר הכוללת התיחסות לפיצול המבוקש .

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. חסרים תנאים מקדימים לדיון - הסדרי תנועה : אושר מיום 16.7.2025 אך האישור כולל התיחסות לתעשיה ואין תוכנית מאושרת במערכת ולכן יש לקבל אישור חוזר הכוללת התיחסות לפיצול המבוקש כאשר תנאי זה מהווה תנאי מקדים לדיון קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים לפצל את הקומה העליונה מהדירה הקיימת והדבר מהווה תוספת שטחי בניה בשל ביטול גרם המדרגות הפנימי. היעוד המבוקש במרפסות הסגורות גורמת לשטח המרפסת להפוך לעיקרי ולא כהוראות התוכנית המאפשרות סגירת מרפסת גג בלבד באלומיניום וזכוכית כאשר היעוד נותר מרפסת . יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה וזאת כי יש אי התאמה בין היתר הבניה למצב הקיים בשטח וכל שינוי מהיתר הבניה מהווה תוספת שטח ויש להוכיח שטח לניצול . תוספת יחידות דיור מעבר לפיצול המבוקש - בתוכניות ביטלו את הגישה מהדירה הקיימת לקומת המרתף ובכך הדבר מהווה תוספת יחידת דיור כאשר לפי הוראות התוכנית כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת .

התכנון לא עומד בתקנה 155 האומר כי ניתן לאפשר תוספת של 45 מ"ר או שינוי יעוד משרות לעיקרי בהיקף של 60 מ"ר אך בבקשה הנוכחית כאשר מבקשים לפצל שטח קיים ללא הגבלה ניתן לראות כי יש תוספת שטח עיקרי שלא הוכח עבורו זכויות בניה כך שלא ניתן לאפשר פיצול ברגע שיש עבירות בניה . עבירות בניה – למבקש קימות עבירות בניה שלא הוכח עבורם שטחים כך שלא ניתן לאשר את הפיצול כל עוד לא יסדירו את כל עבירות הבניה . טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על בי תוכנית a כולל שינוי גרם המדרגות המוביל לקומה א וכן יש להציג טבלת מאזן המראה כי חלקה מיועדת לבנית 4 יחידות דיור לדונם וכן יש להציג מענה מיגוני בשטח הקיים לדירה הקימת ולדירה המבוקשת לפיצול . טרם גורמים - יש לקבל דוח פיקוח עבור היעוד של קומת המרתף וזאת כי לפי הוראות התב"ע גובה קומת המרתף לא יעלה על 220 ואם קומה זו מופרדת מהדירה הדבר מהווה תוספת יחידת דיור. לפי סעיף 10 ה להוראות התוכנית ניתן לסגור מרפסות בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור ע"י פלדה וזכוכית כאשר שטח זה הינו בנוסף לשטח המותר לכל יחידת דיור ולכן יש לצין את חומר הסגירה בתוכניות ולציין את הסגירה הקיימת להריסה . 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 : 1998ב תחילת תוקף : 29/09/1993 ייעוד הקרקע : מגורים	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1998ב הקובעת אזור מגורים 4 מיוחד תחילת תוקף 29.9.1993 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 8 להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין מספר יחידות דיור , תוספת קומות , תוספת גובה או שינוי בקו בנין – בבקשה הנוכחית מבקשים פיצול בשטח קיים אך יש לקבל דוח פיקוח עבור היעוד של קומת המרתף וזאת כי לפי הוראות התב"ע גובה קומת המרתף לא יעלה על 220 ואם קומה זו מופרדת מהדירה הדבר מהווה תוספת יחידת דיור – תיבחן עמידה בהוראה זו לאחר קבלת דוח פיקוח . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר המבנה המקורי אושר בשונה מנספח זה כאשר עכשיו מבקשים פיצול מכוח תקנה 155 בשטח קיים וסגירת מרפסות מכוח הוראות התב"ע . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש אך נדרשו לשנות את מיקום גרם המדרגות המוביל לקומה העליונה כמוצג על גבי תוכנית a על מנת לא לפגוע בשכן הצמוד . מספר קומות לפי תב"ע ניתן לבנות עד 2 קומות מעל קומת מרתף לצורכי שרות הדירה הקיימת כוללת 2 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לצורכי שרות – יש לקבל דוח פיקוח עבור מה קומה זו משמשת מכיוון ששינוי יעוד משרות לעיקרי מהווה תוספת קומה כאשר כל תוספת קומה מהווה סטייה ניכרת וכן גובה קומת המרתף לא תעלה על 220 מטר . בינוי קומת מרתף – לא מבקשים שינוי מהיתר בניה מקורי אך נדרש דוח פיקוח עבור העיוד הקיים בקומת זו על מנת לבחון שאין תוספת יחידת יור וכן אין שינוי בגובה שאושר של 220 וזאת כי שינוי בגובה מהווה תוספת קומה אשר הינה סטייה ניכרת . קומה א' מבקשים סגירה של מרפסת קימת כאשר מציגים יעוד עיקרי – יש להציג את הסגירה הקימת להריסה ולבקש סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד לפי הוראות התב"ע ללא שינוי היעוד אלא להציג סגירת מרפסת . עוד ניתן לראות כי שטח המרפסות המבוקשות לסגירה ליחידת דיור זו לא עולים על 15 מ"ר		

יובהר כי לא ניתן לאפשר 15 מ"ר גם לפיצול המבוקש היות ומדובר בפיצול מכוח תקנה 155 ולא בתוספת יחידת דיור קיימת ולפי הוראות התוכנית שטח של 15 מ"ר מותנה רק ליחידת דיור .. וכן מבקשים לבטל את גרם המדרגות הפנימי – יאושר רק לאחר שיוכח שטחי בניה לניצול עקב ביטול גרם המדרגות בקומה העליונה על מנת לאפשר פיצול דירה מכוח תקנה 155 וזאת כי לפי היתר מקורי שטח גרם המדרגות בקומה זו מחושב עיקרי ובקומה מעל הורדה . לפי תוכנית מדידה ניתן לראות כי קימת עבירת בניה בחזית דרומית יש להציג זאת בתוכניות להריסה וזאת כי לפי הוראות התב"ע היתר בניה מותנה בהריסה של כל אלמנט הנוגד את הוראות התב"ע ועבור כך יידרש דוח פיקוח טרם היתר בניה . קומה א' . מבקשים סגירה של מרפסת קימת כאשר מציגים יעוד עיקרי – יש להציג את הסגירה הקימת להריסה ולבקש סגירה באלומיניום וזכוכית בלבד לפי הוראות התב"ע ללא שינוי היעוד אלא להציג סגירת מרפסת וזאת בהתאם להוראות התב"ע סעיף 10ה עוד ניתן לראות כי שטח המרפסות המבוקשות לסגירה ליחידת דיור זו לא עולים על 15 מ"ר יובהר כי לא ניתן לאפשר 15 מ"ר גם לפיצול המבוקש היות ומדובר בפיצול מכוח תקנה 155 ולא בתוספת יחידת דיור קיימת ולפי הוראות התוכנית שטח של 15 מ"ר מותנה רק ליחידת דיור .. וכן מבקשים לבטל את גרם המדרגות הפנימי – יאושר רק לאחר שיוכח שטחי בניה לניצול כי לפי היתר מקורי שטח גרם המדרגות בקומה זו מחושב עיקרי ובקומה מעל הורדה . וכן מבקשים גרם מדרגות חיצוני בתחום קוי הבנין המוביל לקומה זו עבור הפיצול המבוקש מכוח תקנה 155 – לא ניתן לאשר את המדרגות במיקום המבוקש ואשר נצמד לשכן אלא במיקום המוצג על גבי תוכנית a ובאופן המתיישר עם במנה הקיים וזאת כאשר לפי הוראות התוכנית ניתן לאפשר מדרגות חוץ לא מקורות ללא סגירה בקירות צדדים והשטח עבור כך הינו בנוסף . וכן מבקשים פיצול קומה זו מיחידת הדיור הקימת . ראשית יש לצין כי יחידת דיור צמודת קרקע בחוק היא יחידת דיור על מגרש שיעודו מיועד לבנית 4 יחידות דיור לדונם ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידות דיור . וכן החוק מאפשר תוספת או פיצול במבנה קיים שבנייתו הושלמה 8 שנים או יותר לפני מועד הגשת הבקשה להקלה . בבקשה הנוכחית עומדים בתנאים אלו וזאת כי התב"ע אושרה מיום 1993 כך שעברו 8 שנים מיום אישורה וכן מדובר בחלקה	

גדולה הכוללת 20 יח"ד ושטח החלקה הכולל הוא 5277 דונם כך שעבור 4 יחידות דיור שטח החלקה עומד על 1056 דונם - אך על עורך הבקשה להוכיח בטבלה מסודרת וכן הוועדה תיתן הקלה לתוספת יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור צמודת קרקע מעבר ליחידות המותרות בתנאים הבאים : 1. שטח יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות כאשר מדובר בפיצול ללא תוספת שטח – עומדים בתנאי זה 2. תוספת השטח לא יעלה על 45 מ"ר כאשר מרחב מוגן יכלול בשטח זה -לא מבקשים תוספת שטח מכוח תקנה זו בבקשה זו 3. תוקף התוכנית החלה על החלקה לפני 7.8.2017 - התבע אושרה מיום 1993 כנדרש 5. הגשת הבקשה להקלה טרם פקיעת החוק 1.1.2025 כאשר השר נתן הארכת תוקף לחוק עד ל 1.6.2025. הגישו טרם פקיעת החוק 6. המגרש לא נמצא בתחום מטרו של רכבת תחתית -. החלקה לא נמצאת במטרו . 7. עבור תוספת יחידת דיור יש לבצע פרסום כחוק -.פורסם כחוק 8. יחידת הדיור הנוספת מכוח הקלה 155 לחוק היא להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור בנפרד מיחידת הדיור הקיימת ואשר ביקשו לפצלה -. תירשם הערת אזהרה 9. שטח יחידת הדיור המבוקשת לפיצול או לתוספת לא עולה על 60 מ"ר אין להתנות בהצגת מקום חניה נוספים – לא הגישו אישור חניה ולכן נדרשו להגיש ולקבל התייחסות לפיצול המבוקש . 10. כאשר מבקשים את תוספת יחידת הדיור כפיצול משטח קיים תתיר הוועדה שינוי שימוש משטח שרות לעיקרי בתנאי שהשטח המבוקש לשינוי לא יעלה על 60 מ"ר עקרי 7.51 מ,ר למחסן וזאת כאמור בהתאם לגבהים הנדרשים בחוק לחללים אלו . ל.ר לבקשה זו 11. במידה ומבקשים לפצל שטח של דירה קיימת ללא מיגון יש למגן חדר קיים -. יש להציג מענה מיגוני לדירה הקיימת והמבוקשת לפיצול שטח בניה : ניתן לראות כי מדובר בבנין הנמצא במתחם שלפי תשריט התב"ע נקרא מ11 כאשר טבלת השטחים מאפשרת בינוי בהיקף של 3200 מ"ר עבור 20 יח"ד . כך שלכל דירה ניתן להוסיף עד 160 מ"ר בבקשה הנוכחית לא		

מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא סגירת מרפסות בהתאם להוראות התב"ע אך מעיון בתוכנית עולה כי יש שינוי מהיתר הבניה אשר גורם לתוספת שטחים ולכן יש להוכיח ייתרת שטחי בניה לניצול . עוד ניתן לראות כי בהוראות התב"ע שטח מרתף לא יעלה על 30 מ"ר . כך שמעיון בהיתר מקורי עולה כי קומת המרתף אושרה בהיקף של 30 מ"ר כך שלא ניתן לבקש תוספת בקומת המרתף . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל שינוי גרם המדרגות המוביל לקומה א וכן יש להציג טבלת מאזן המראה כי חלקה מיועדת לבנית 4 יחידות דיור לדונם וכן יש להציג מענה מיגוני בשטח הקיים לדירה הקימת ולדירה המבוקשת לפיצול . טרם גורמים - יש לקבל דוח פיקוח עבור היעוד של קומת המרתף וזאת כי לפי הוראות התב"ע גובה קומת המרתף לא יעלה על 220 ואם קומה זו מופרדת מהדירה הדבר מהווה תוספת יחידת דיור. לפי סעיף 10 ה להוראות התוכנית ניתן לסגור מרפסות בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור ע"י פלדה וזכוכית כאשר שטח זה הינו בנוסף לשטח המותר לכל יחידת דיור ולכן יש לצין את חומר הסגירה בתוכניות ולציין את הסגירה הקיימת להריסה . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע זו . התנגדויות : התקבל התנגדות אחת		
פיצול יחידת דיור על פי תיקון 155	22/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	רישום טאבו עבור יחידת הדיור הנוספת מכוח תקנה 155 לחוק ומיועדת להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור בנפרד מיחידת הדיור הקיימת ואשר ביקשו לפצלה	13

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. חסרים תנאים מקדימים לדיון - הסדרי תנועה : אושר מיום 16.7.2025 אך האישור כולל התיחסות לתעשייה ואין תוכנית מאושרת במערכת ולכן יש לקבל אישור חוזר הכוללת התיחסות לפיצול המבוקש כאשר תנאי זה מהווה תנאי מקדים לדיון

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים לפצל את הקומה העליונה מהדירה הקימת והדבר מהווה תוספת שטחי בניה בשל ביטול גרם המדרגות הפנימי.

היעוד המבוקש במרפסות הסגורות גורמת לשטח המרפסת להפוך לעיקרי ולא כהוראות התוכנית המאפשרות סגירת מרפסת גג בלבד באלומיניום וזכוכית כאשר היעוד נותר מרפסת .

יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה וזאת כי יש אי התאמה בין היתר הבניה למצב הקיים בשטח וכל שינוי מהיתר הבניה מהווה תוספת שטח ויש להוכיח שטח לניצול .

תוספת יחידות דיור מעבר לפיצול המבוקש - בתוכניות ביטלו את הגישה מהדירה הקיימת לקומת המרתף ובכך הדבר מהווה תוספת יחידת דיור כאשר לפי הוראות התוכנית כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת .

התכנון לא עומד בתקנה 155 האומר כי ניתן לאפשר תוספת של 45 מ"ר או שינוי יעוד משרות לעיקרי בהיקף של 60 מ"ר אך בבקשה הנוכחית כאשר מבקשים לפצל שטח קיים ללא הגבלה ניתן לראות כי יש תוספת שטח עיקרי שלא הוכח עבורו זכויות בניה כך שלא ניתן לאפשר פיצול ברגע שיש עבירות בניה .

עבירות בניה – למבקש קימות עבירות בניה שלא הוכח עבורם שטחים כך שלא ניתן לאשר את הפיצול כל עוד לא יסדירו את כל עבירות הבניה .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על בי תוכנית a כולל שינוי גרם המדרגות המוביל לקומה א וכן יש להציג טבלת מאזן המראה כי חלקה מיועדת לבנית 4 יחידות דיור לדונם

וכן יש להציג מענה מיגוני בשטח הקיים לדירה הקימת ולדירה המבוקשת לפיצול .

טרם גורמים - יש לקבל דוח פיקוח עבור היעוד של קומת המרתף וזאת כי לפי הוראות התב"ע גובה קומת המרתף לא יעלה על 220 ואם קומה זו מופרדת מהדירה הדבר מהווה תוספת יחידת דיור.

לפי סעיף 10 ה להוראות התוכנית ניתן לסגור מרפסות בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור ע"י פלדה וזכוכית כאשר שטח זה הינו בנוסף לשטח המותר לכל יחידת דיור ולכן יש לצין את חומר הסגירה בתוכניות ולציין את הסגירה הקיימת להריסה .

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.